



CAVATINA

LOCAL · GLOBAL · HOLISTIC

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

KRAKÓW, DNIA 28 MAJA 2024 ROKU

SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	
1. Informacje ogólne.....	8
2. Zmiany w składzie Grupy	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	10
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	10
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym	10
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	10
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta	11
8. Przychody z najmu i aranżacji	11
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	12
11. Przychody i koszty finansowe.....	13
12. Podatek dochodowy	13
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	14
14. Zapasy	20
15. Zadłużenie.....	21
16. Pozostałe aktywa finansowe.....	21
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21
18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	22
19. Instrumenty finansowe	22
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	22
Pochodne instrumenty finansowe	22
20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	24
21. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	26
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	26

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

		okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana	<i>Nota</i>		
Przychody z najmu i aranżacji	8	28 907	18 258
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(13 175)	(9 105)
Wynik z najmu i aranżacji		15 732	9 153
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	9 347	49 635
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		25 079	58 788
Przychody z pozostałych umów z klientami		-	52 433
Koszty pozostałych umów z klientami		-	(51 138)
Koszty ogólnego zarządu		(11 104)	(11 318)
Pozostałe przychody operacyjne		2 883	2 300
Pozostałe koszty operacyjne		(2 288)	(1 278)
Zysk z działalności operacyjnej		14 570	49 787
Przychody finansowe	11	14 663	5 352
Koszty finansowe	11	(26 316)	(18 001)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	623	617
Zysk brutto		3 540	37 755
Podatek dochodowy	12	(734)	(7 195)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		2 806	30 560
Zysk netto za okres		2 806	30 560
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		8	2
Inne całkowite dochody netto		8	2
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		2 814	30 562
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,11	1,20
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,11	1,20

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU

	Nota	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		45	57
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		78 717	79 444
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 558 934	2 470 175
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	56 607	55 984
Pozostałe aktywa finansowe	16	10 704	12 456
Pozostałe aktywa niefinansowe		3 820	3 940
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		22 910	11 437
		2 814 162	2 715 918
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	252 659	231 852
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		34 547	18 966
Należności z tytułu podatku dochodowego		5 410	4 512
Pozostałe aktywa finansowe	16	47 339	58 904
Pozostałe aktywa niefinansowe		32 340	41 688
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	34 955	62 087
		407 250	418 009
SUMA AKTYWÓW		3 221 412	3 133 927
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		9	1
Zyski zatrzymane		753 466	750 660
Kapitał własny ogółem		1 174 408	1 171 594
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	15	1 155 758	1 144 075
Obligacje	15	324 312	290 294
Zobowiązania inwestycyjne		15 560	15 981
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	50 186	50 058
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	680	1 580
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		66 919	54 696
		1 613 415	1 556 684
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		33 120	34 379
Kredyty i pożyczki	15	162 015	174 929
Obligacje	15	65 197	76 986
Zobowiązania inwestycyjne		93 689	66 983
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	2 908	3 465
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	40 437	39 358
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		30 914	5 747
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		5 180	3 476
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		129	326
		433 589	405 649
Zobowiązania ogółem		2 047 004	1 962 333
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		3 221 412	3 133 927

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

	Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		3 540	37 755
Korekty o pozycje:		7 657	(30 466)
Amortyzacja		1 584	1 527
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(9 347)	(49 635)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	(623)	(617)
Wycena instrumentów pochodnych		1 634	(2 056)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(16 464)	(51 866)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(20 807)	49 482
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		9 468	10 626
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		25 612	3 457
Odsetki		20 694	14 956
Podatek dochodowy zapłacony		(1 079)	51
Pozostałe		(3 015)	(6 391)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		11 197	7 289
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		2 698	14 726
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		883	11 756
Spłata udzielonych pożyczek		1 608	2 701
Odsetki otrzymane		207	269
Pozostałe		-	-
Wydatki		47 221	130 648
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		191	1 075
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		47 021	129 363
Udzielenie pożyczek		9	210
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(44 523)	(115 922)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	102 496	159 409
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	47 246	137 332
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 032	-
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	34 218	22 077
Wydatki	96 302	47 796
Spłata pożyczek/kredytów	35 683	26 443
Wykup dłużnych papierów wartościowych	12 241	2 500
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	33 140	13 672
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	1 100	807
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	316	283
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	13 822	4 091
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 194	111 613
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(27 132)	2 980
Środki pieniężne na początek okresu	62 087	46 748
Środki pieniężne na koniec okresu	34 955	49 728

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	330 538	90 395	1	750 660	1 171 594
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	2 806	2 806
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	8	-	8
Całkowity dochód za okres	-	-	8	2 806	2 814
Na dzień 31 marca 2024 roku	330 538	90 395	9	753 466	1 174 408

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	330 538	90 395	(60)	660 159	1 081 032
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	30 560	30 560
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	2	-	2
Całkowity dochód za okres	-	-	2	30 560	30 562
Na dzień 31 marca 2023 roku	330 538	90 395	(58)	690 719	1 111 594

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („Jednostka Dominująca”, „Emitent” „Spółka”) i jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

W dniu 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20, Polska.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich w największych miastach w Polsce polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi, czerpanie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaż skomercjalizowanych obiektów. Grupa realizuje również projekty mieszkaniowe – budowę mieszkań na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Grupa koncentruje działalność w dużych aglomeracjach miejskich. Decyzje o kolejnych projektach komercyjnych oraz projektach mieszkaniowych są podejmowane w oparciu o: (i) wyniki analiz dotyczących zapotrzebowania na powierzchnię biurową i mieszkaniową, (ii) szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu i ceny sprzedaży mieszkań, (iii) dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz (iv) szacowane koszty realizacji inwestycji. Grupa prowadzi projekty - na różnym poziomie zaawansowania - w Warszawie oraz miastach regionalnych, takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała. Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach:

(i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Kwartalny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie sprawozdawczym, do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład Grupy nie uległ zmianie.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 marca 2024 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 44 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) zostało sporządzone przez Jednostkę Dominującą zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2023 zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2024 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. walucie funkcjonalnej i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 26 339 tys. PLN, które wynikają z ponoszenia istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 89 014 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 407 tys. PLN. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 93 689 tys. PLN, które drugostronnie ujmowane są głównie jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania

zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy.

Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2023 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	<i>31 marca 2024 roku</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
EUR	4,3009	4,3480

5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m² GLA.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 15.

6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W ocenie Zarządu Grupy czynniki, które będą miały najistotniejszy wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizacji projektów Grupy,
- tempo postępu komercjalizacji projektów Grupy,
- tempo sprzedaży lokali mieszkaniowych,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),

- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu rynkowych stóp procentowych,
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta

Zarząd nie zidentyfikował informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8. Przychody z najmu i aranżacji

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	17 462	14 838
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	11 445	3 420
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	6 426	3 365
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	5 019	55
Razem przychody z najmu i aranżacji	28 907	18 258
Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:	-	52 433
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	-	52 433
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	28 907	70 691

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Segmenty operacyjne podzielone zostały w oparciu o rodzaj realizowanych projektów, i są nimi:

- nieruchomości komercyjne obejmujące budowę oraz komercjalizację budynków biurowych,
- nieruchomości mieszkaniowe obejmujące budowę i mieszkań i lokali usługowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy,
- usługi generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczone wyłącznie na rzecz segmentów: nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkaniowych.

Segmenty sprawozdawcze są tożsame z segmentami wyodrębnionymi dla celów zarządczych.

W obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej i inwestycyjnej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Podatek dochodowy jest monitorowany również na poziomie Grupy i nie jest alokowany do segmentów.

Ocena wyników finansowych segmentów operacyjnych i decyzje o przydziale zasobów dokonywane są na bazie realizowanej marży brutto.

W bieżącym okresie sprawozdawczym spółka nie osiągnęła żadnych przychodów w segmencie mieszkaniowym.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za I kwartał 2024 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	30 631	-	-	(1 724)	28 907
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(14 049)	-	-	874	(13 175)
Wynik z najmu i aranżacji	16 582	-	-	(850)	15 732
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	9 347	-	-	-	9 347
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	84 799	(84 799)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(63 262)	63 262	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	21 537	(21 537)	-
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	25 929	-	-	(850)	25 079
Wynik na segmencie	25 929	-	21 537	(22 387)	25 079
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	623	-	-	-	623
Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	2 215	-	4 395	72 152	78 762
Nieruchomości inwestycyjne	2 558 934	-	-	-	2 558 934
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-	56 607	-	-	56 607
Zapasy	-	247 934	4 725	-	252 659
Pozostałe aktywa segmentów	129 462	1 544	16 786	9 278	157 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 306	4 809	4 438	14 402	34 955
RAZEM AKTYWA	2 758 524	254 287	112 769	95 832	3 221 412
Kredyty i pożyczki	1 096 271	57 446	138 654	25 402	1 317 773
Obligacje	61 861	49 488	-	278 160	389 509
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	109 249	-	109 249
Pozostałe zobowiązania	57 658	41 900	51 174	7 513	158 245
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 215 790	148 834	299 077	311 075	1 974 776

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

11. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	206	327
Odsetki pozostałe	57	3
Dodatnie różnice kursowe	14 381	2 966
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	2 056
Pozostałe przychody finansowe	18	-
Przychody finansowe ogółem	14 663	5 352

Koszty finansowe

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	15 045	11 364
Odsetki od obligacji	5 538	3 636
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	316	283
Pozostałe odsetki	47	42
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 634	-
Ujemne różnice kursowe	-	-
Koszty faktoringu	993	292
Koszty otrzymanych poręczeń	1 585	1 138
Inne koszty finansowe	1 158	1 246
Koszty finansowe ogółem	26 316	18 001

12. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według stawki 19%, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	3 540	37 755
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	673	7 173
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	734	7 195
Różnica, w tym:	61	22
- wynikająca z różnic trwałych	61	22

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone											Razem
	Global Office Park A1, A2, C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biąta (biurowiec)	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko- Biąta	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław	
Saldo otwarcia, w tym:	586 881	101 308	156 393	83 824	59 444	186 652	40 647	274 376	17 029	58 550	-	1 565 104
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	709	-	126	329	61	1 766	-	1 282	111	-	-	4 384
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	586 172	101 308	156 267	83 495	59 383	184 886	40 647	273 094	16 918	58 550	-	1 560 720
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	7 725	1 695	623	331	2 634	2 446	1 554	2 004	293	350	15 456	35 111
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	2 196	-	-	-	659	-	-	-	-	-	9 098	11 953
Nakłady inwestycyjne	5 529	1 695	24	329	1 857	2 313	1 521	801	56	-	6 358	20 483
Inne	-	-	599	2	118	133	33	1 203	237	350	-	2 675
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163 917	163 917
Zmniejszenia, w tym:	2 788	1 370	1 641	925	-	1 607	62	2 942	333	824	-	12 492
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	374	1 115	1 641	925	-	1 607	62	2 942	333	746	-	9 745
Inne	2 414	255	-	-	-	-	-	-	-	78	-	2 747
Saldo zamknięcia, w tym:	591 818	101 633	155 375	83 230	62 078	187 491	42 139	273 438	16 989	58 076	179 373	1 751 640
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	709	-	126	329	61	1 766	-	1 282	111	-	6 993	11 377
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	591 109	101 633	155 249	82 901	62 017	185 725	42 139	272 156	16 878	58 076	172 380	1 740 263
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane) – (C.D.)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone	Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	1 565 104	905 071	2 470 175
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	4 384	18 371	22 755
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 560 720	557 595	2 118 315
koszt wytworzenia	-	329 105	329 105
Zwiększenia, w tym:	35 111	66 141	101 252
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	11 953	7 139	19 092
Nakłady inwestycyjne	20 483	59 002	79 485
Inne	2 675	-	2 675
Transfery****	163 917	(163 917)	-
Zmniejszenia, w tym:	12 492	1	12 493
Prawo do użytkowania aktywów	-	1	1
Sprzedaż	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	9 745	-	9 745
Inne	2 747	-	2 747
Saldo zamknięcia, w tym:	1 751 640	807 294	2 558 934
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	11 377	11 377	22 754
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	1 740 263	440 206	2 180 469
koszt wytworzenia	-	355 711	355 711

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 765 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2024 roku wyniosły 11 279 tys. PLN, z czego 6 232 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko-Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź		
Saldo otwarcia, w tym:	45 439	103 587	147 774	90 446	562 426	60 397	184 672	-	-	-	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	375	263	1 275	123	1 766	-	-	-	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 298	103 587	147 399	90 183	561 151	60 274	182 906	-	-	-	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	474 531	474 531
Zwiększenia, w tym:	213	1 523	4 875	1 555	19 607	725	9 402	7 975	63 225	2 915	71 284	183 299
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	1 563	2 051	48 477	-	-	52 091
Nakłady inwestycyjne	105	383	4 389	1 256	14 254	523	7 019	5 858	14 188	2 915	71 284	122 174
Inne	108	1 140	486	233	5 353	202	820	66	560	-	-	8 968
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	33 535	213 954	13 397	(260 886)	-
Zmniejszenia, w tym:	137	324	744	271	1 856	121	-	-	-	20	850	4 323
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	249	-	707	62	-	-	-	-	850	1 868
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	137	324	495	271	1 149	59	-	-	-	20	-	2 455
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	45 515	104 786	151 905	91 730	580 177	61 001	194 074	41 510	277 179	16 292	651 233	2 215 402
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	126	329	568	61	1 766	-	1 282	111	18 759	23 143
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 374	104 786	151 779	91 401	579 609	60 940	192 308	41 510	275 897	16 181	-	1 559 785
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	632 474	632 474

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 26 969 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 3 miesięcy 2023 roku wyniosły 11 916 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone											Razem
	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko-Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	
Saldo otwarcia, w tym:	45 439	103 587	147 774	90 446	562 426	60 397	184 672	-	-	-	-	1 194 741
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	375	263	1 275	123	1 766	-	-	-	-	3 943
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 298	103 587	147 399	90 183	561 151	60 274	182 906	-	-	-	-	1 190 798
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	758	7 490	18 723	66	37 747	4 354	16 322	7 564	60 422	5 788	36 518	195 752
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-	33 000	-	2 261	35 261
Nakłady inwestycyjne	418	5 263	15 973	-	29 947	3 986	13 263	7 363	22 061	5 617	33 871	137 762
Inne	340	2 227	2 750	-	7 800	368	3 059	201	5 361	171	386	22 663
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	33 535	213 954	13 397	22 032	282 918
Zmniejszenia, w tym:	3 555	9 769	10 104	6 688	55 934	5 307	14 342	452	-	2 156	-	108 307
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	249	-	707	62	-	-	-	-	-	1 018
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	3 555	9 769	9 855	5 390	55 227	5 245	14 342	452	-	2 156	-	105 991
Inne	-	-	-	1 298	-	-	-	-	-	-	-	1 298
Saldo zamknięcia, w tym:	42 642	101 308	156 393	83 824	544 239	59 444	186 652	40 647	274 376	17 029	58 550	1 565 104
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	126	329	568	61	1 766	-	1 282	111	-	4 384
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	42 501	101 308	156 267	83 495	543 671	59 383	184 886	40 647	273 094	16 918	58 550	1 560 720
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU (C.D.)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone	Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	1 194 741	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	3 943	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 190 798	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	474 531	474 531
Zwiększenia, w tym:	195 752	407 356	603 108
Prawo do użytkowania aktywów	66	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	35 261	227 593	262 854
Nakłady inwestycyjne	137 762	179 763	317 525
Inne	22 663	-	22 663
Transfery****	282 918	(282 918)	-
Zmniejszenia, w tym:	108 307	61 052	169 359
Prawo do użytkowania aktywów	1 018	1 238	2 256
Sprzedaż	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	105 991	6 243	112 234
Inne	1 298	53 571	54 869
Saldo zamknięcia, w tym:	1 565 104	905 071	2 470 175
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	4 384	18 371	22 755
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	1 560 720	557 595	2 118 315
koszt wytworzenia	-	329 105	329 105

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

W związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego usługowo-mieszkalnego i zamiarze realizacji etapu mieszkalnego jako pierwszego Grupa dokonała reklasyfikacji do zapasów nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Katowicach w wartości godziwej w kwocie 53 571 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Ze względu na zmianę strategii prowadzonej działalności, Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2023 roku wyniosły 53 867 tys. PLN, z czego 28 461 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności związanej z wpływem pandemii COVID-19 oraz inwazją Rosji na Ukrainę, Zarząd na bieżąco, wraz z pojawiającymi się nowymi wydarzeniami rynkowymi, monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

Poziom najmu / przed-najmu (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie) nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej wynosił:

- na dzień 31 marca 2024 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 89%, Ocean Office Park B – 65%, Global Office Park A – 88%, Palio Office Park A – 98%, Palio Office Park B – 69%, Quorum A – 34%, Quorum D – 80%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 32%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 89%, Ocean Office Park B - 69%, Global Office Park A – 88%, Palio Office Park A - 100%, Palio Office Park B – 92%, Quorum A – 34%, Quorum D – 80%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 32%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 marca 2024 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 marca 2023 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biąta (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	41 950	101 633	155 249	82 901	549 159	62 017
Skumulowana marża*	12 969	23 281	46 282	16 543	96 989	7 856
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	31%	23%	30%	20%	18%	13%
	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	185 725	42 139	272 156	16 878	58 076	172 380
Skumulowana marża*	35 892	4 344	89 171	658	1 516	27 921
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	19%	10%	33%	4%	3%	16%

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	9 347	49 635
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	9 347	49 635

14. Zapasy

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	11 373	20 271	53 571	146 637	231 852
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	279	567	-	22 070	22 916
Zwiększenia, w tym:	4 193	2 734	7 288	6 592	20 807
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-
Nakłady inwestycyjne	4 193	2 734	7 288	6 592	20 807
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	15 566	23 005	60 859	153 229	252 659
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	279	567	-	22 070	22 916

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	-	64 531	64 531
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	9 071	17 473	53 571	146 569	226 684
Prawo do użytkow. aktywów	279	567	-	22 070	22 916
Nakłady inwestycyjne	8 792	16 906	-	124 499*	150 197
Inne*	-	-	53 571	-	53 571
Transfery	2 302	2 798	-	(5 100)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	59 363	59 363
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	59 363	59 363
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	11 373	20 271	53 571	146 637	231 852
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	279	567	-	22 070	22 916

*w tym 121 001 tys. PLN dotyczy zakupu nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

Poniższa tabela przedstawia wartość (brutto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty	40 566	86	12 872	27	53 438	113
Wima Apartments	45 805	98	20 248	47	66 053	145
Razem	86 371	184	33 120	74	119 491	258

15. Zadłużenie

	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Kredyty	1 144 334	1 151 266
Pożyczki od jednostek powiązanych	25 402	36 159
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	148 037	131 579
Obligacje	389 509	367 280
Pochodne instrumenty finansowe	680	1 580
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	45 672	45 673
Pozostałe zobowiązania leasingowe	7 422	7 850
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	40 437	39 358
Zadłużenie razem, w tym:	1 801 493	1 780 745
- część długoterminowa	1 530 936	1 486 007
- część krótkoterminowa	270 557	294 738

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 25 marca 2024 roku spółka zależna Jardin Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt inwestycyjny z VeloBank S.A. na kwotę 7 000 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 20 marca 2036 roku.

W dniu 26 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy z mBank S.A. na kwotę 3 992 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 grudzień 2024 roku.

W dniu 28 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z TYR Private Debt Rynku Nieruchomości FIZAN na kwotę 15 550 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 27 marca 2026 roku.

EMISJA OBLIGACJI

Dnia 23 lutego 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii M2024A o wartości nominalnej 21 650 tys. PLN. Termin wykupu przypada na dzień 11 września 2027 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 12 kwietnia 2024 roku.

W dniu 29 marca 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii PN2024A o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN. Termin wykupu przypada na dzień 3 października 2027 roku.

16. Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki udzielone	11 490	13 219
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	2 534
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	46 553	55 607
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	26 790	49 819
- kaucje wpłacone przez najemców	15 646	5 788
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	4 117	-
Razem	58 043	71 360
- długoterminowe	10 704	12 456
- krótkoterminowe	47 339	58 904

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku	34 955	62 087
Razem	34 955	62 087

18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie aktywów netto jednostki współkontrolowanej do wartości bilansowych udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	55 984	70 239
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	623	617
Wartość udziałów na 31.03.	56 607	70 856

19. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek otrzymanych, obligacji oraz pożyczek udzielonych, które wyceniane są na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową również nie odbiega znacząco od wartości godziwej.

Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane na bazie kwotowań z rynku międzybankowego. Zysk lub strata z tytułu przeliczenia do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

Tabela poniżej przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	680	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	1 580
Razem	680	1 580
- w tym część długoterminowa	680	1 580
- w tym część krótkoterminowa	-	-

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(1 634)	2 056
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(1 634)	2 056

20. Transakcje z podmiotami powiązanymi

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	6	9	-	-	2 183	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	15	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	27	2	1 033	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	58	485	-	-	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki siostry wobec Cavatina Holding S.A.)	8	570	16	-	-	-
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	2	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	-	290	-	191	-	-
Cavare S.A. - spółka powiązana osobowo	-	2	-	-	-	-
CAVARE GW Sp. z o.o. spółka powiązana osobowo	-	2	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	6	30	-	-	-	-
Razem	105	1 394	1 049	206	2 183	17

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	2 383	1 305	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	787	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	200	-	-	34 833
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	1 379	393	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki siostry wobec Cavatina Holding S.A.)	855	1 718	-	568
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	225	26	10 704	-
Cavare S.A. - spółka powiązana osobowo	2	-	-	-
CAVARE GW Sp. z o.o. spółka powiązana osobowo	7	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	5 051	3 442	11 491	35 401

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	29	11	-	-	1 478	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	5	-	16	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	276	2	-	4	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	406	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	14	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)*	-	53 044	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	217	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	-	317	-	294	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	11	7	-	-	-	-
Razem	305	54 018	-	314	1 478	-

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	7	2	-	-	2 408	1 712
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	4	710	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	321	224	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	92	4	-	-	-	411
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	35	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 041	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 040	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	53 378	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	125	31	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	30	5	17 644	-	131	26
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	89 752	367	18 578	-	2 539	2 149

* W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa sprzedała na rzecz spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. część poniesionych w latach ubiegłych nakładów na projekty mieszkaniowe w trakcie budowy.

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	786	Wibor + marża	30 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	2 462	10 704	stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem w tym:				11 490			

21. Inwazja Rosji na Ukrainę

Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów.

Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów.

Co więcej, nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

Relokacja części firm z terenów objętych konfliktem oraz napływ ludności ukraińskiej do Polski mogą potencjalnie doprowadzić do wzrostu popytu na powierzchnię biurową i mieszkaniową w Polsce, co z kolei może przełożyć się na tempo komercjalizacji i sprzedaży projektów Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 18 kwietnia 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z QVP I S.C.Sp. z siedzibą w Luxemburgu reprezentowaną przez General Partner: QVP Sarl z siedzibą w Luxembourg na kwotę 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2026 roku. Udzielona pożyczka zrefinansowała pożyczkę spółki, która była wymagana 30 kwietnia 2024 roku.

Dnia 25 kwietnia 2024 roku Komisja Nadzoru finansowego zatwierdziła prospekt, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro.

Dnia 21 maja 2024 roku spółka zależna Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacji serii M2024B o wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 9 listopada 2027 roku. W dniu 21 maja 2024 roku Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 28 maja 2024 roku

