



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 MAJA 2022 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	7
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	11
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym.....	11
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	12
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	12
8. Przychody z najmu i aranżacji	12
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	12
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	13
11. Przychody i koszty finansowe.....	13
12. Podatek dochodowy	13
13. Nieruchomości inwestycyjne	15
14. Zadłużenie	19
15. Pozostałe aktywa finansowe	20
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21
17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	21
18. Instrumenty finansowe	21
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	21
Pochodne instrumenty finansowe	21
19. Transakcje z podmiotami powiązanymi	23
20. Inwazja Rosji na Ukrainę	28
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	28

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
<i>Działalność kontynuowana</i>	<i>Nota</i>	
Przychody z najmu i aranżacji	8	13 535
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(6 822)
Wynik z najmu i aranżacji		6 713
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	57 425
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		64 138
Koszty ogólnego zarządu		(10 075)
Pozostałe przychody operacyjne		2 390
Pozostałe koszty operacyjne		(1 502)
Zysk z działalności operacyjnej		54 951
Przychody finansowe	11	435
Koszty finansowe	11	(21 306)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	3 315
Zysk brutto		37 395
Podatek dochodowy	12	(7 122)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		30 273
Zysk netto za okres		30 273
Inne całkowite dochody		
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(9)
Inne całkowite dochody netto		(9)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		30 264
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,20
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		1,20
		3,10
		3,10

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 ROKU

	<i>Nota</i>	<i>31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		96	98
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		75 307	70 714
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 127 882	1 903 852
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	64 114	60 799
Pozostałe aktywa finansowe	15	26 123	26 171
Pozostałe aktywa niefinansowe		3 245	3 170
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		3 344	3 240
		2 382 536	2 150 469
Aktywa obrotowe			
Zapasy		72 817	64 203
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		54 074	49 258
Należności z tytułu podatku dochodowego		325	226
Pozostałe aktywa finansowe	15	41 345	47 606
Pozostałe aktywa niefinansowe		84 274	54 382
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	63 901	132 025
		316 736	347 700
SUMA AKTYWÓW		2 699 272	2 498 169
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		330 538	323 677
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	84 061
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(54)	(45)
Zyski zatrzymane		663 285	646 207
Kapitał własny ogółem		1 084 164	1 053 900
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	14	962 060	853 449
Obligacje	14	154 382	115 774
Zobowiązania inwestycyjne		16 405	16 574
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	32 005	32 257
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	2 817	2 171
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	2 177
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		54 513	52 772
		1 222 182	1 075 174
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		25 492	15 885
Kredyty i pożyczki	14	182 343	127 436
Obligacje	14	10 064	9 793
Zobowiązania inwestycyjne		120 638	137 604
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	2 781	2 631
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	37 873	40 485
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		9 730	25 912
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		1 731	1 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 274	7 740
		392 926	369 095
Zobowiązania ogółem		1 615 108	1 444 269
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 699 272	2 498 169

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

Nota	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	37 395	66 461
Korekty o pozycje:	(97 530)	(90 902)
Amortyzacja	771	764
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13 (57 425)	(85 812)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	17 (3 315)	253
Wycena instrumentów pochodnych	2 648	7 908
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(4 816)	4 619
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(8 614)	(1 501)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(30 321)	(2 837)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(8 421)	(3 667)
Odsetki	10 134	5 247
Podatek dochodowy zapłacony	(11 050)	(10 706)
Pozostałe	12 879	(5 170)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(60 135)	(24 441)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	2 406	25 275
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	67
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	2 326	24 414
Odsetki otrzymane	80	794
Pozostałe	-	-
Wydatki	186 957	102 449
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	5 125	86
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	181 832	98 802
Udzielenie pożyczek	-	3 561
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(184 551)	(77 174)

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

Nota	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	471 239	176 064
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	400 169	176 064
Emisja dłużnych papierów wartościowych	38 905	-
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	32 165	-
Wydatki	294 677	57 167
Spłata pożyczek/kredytów	250 513	52 477
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	36 779	-
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	669	485
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	254	89
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	6 462	4 116
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	176 562	118 897
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(68 124)	17 282
Środki pieniężne na początek okresu	132 025	13 449
Środki pieniężne na koniec okresu	63 901	30 731

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU (NIEBADANE)

<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	323 677	83 356	(50)	574 940	981 923
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	30 273	30 273
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(9)	-	(9)
Całkowity dochód za okres	-	-	(9)	30 273	30 264
Płatności na bazie akcji z tyt. programu motywacyjnego	5 6 861	6 334	-	(13 195)	-
Na dzień 31 marca 2022 roku	330 538	90 395	(54)	663 285	1 084 164

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU (NIEBADANE)

<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	226 177	(47)	443 391	669 521
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	54 020	54 020
Inne całkowite dochody netto za okres	-	(7)	-	(7)
Całkowity dochód za okres	-	(7)	54 020	54 013
Na dzień 31 marca 2021 roku	226 177	(54)	497 411	723 534

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 28B, 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 koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe na wynajem, przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A., której właścicielem jest Cavatina Group S.A., będąca akcjonariuszem większościowym Jednostki Dominującej. Grupa realizuje również mniejsze projekty, położone w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

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 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2021 roku.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Grupy nie uległ zmianie.

Wyżej wymienione spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną w niniejszym Sprawozdaniu. 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 2022 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 46 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 2021 zatwierdzonym do publikacji w dniu 31 marca 2022 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 2022 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 76 190 tys. PLN, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie 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 81 914 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 120 638 tys. PLN, które drugostronnie ujmowane są 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 związku z tym, zdaniem Zarządu ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

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 jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na:

1. przepływach, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią zdecydowaną większość zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
2. utrzymywania na poziomie minimum zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy;
3. przepływach, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania.

Dodatkowo, Grupa ma szereg alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla zapewnienia kontynuacji jej działalności, m. in.:

- sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych projektów,
- emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. PLN (dotychczas wyemitowana kwota to 40 695 tys. PLN),
- emisja jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 200 000 tys. PLN organizowanego przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („Program”) na podstawie zawartej w dniu 23 grudnia 2021 roku umowy programowej,
- podpisanie umów finansowania dla projektów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamu, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
- częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

Dodatkowo Grupę wspiera dotychczas zbudowana baza kapitałowa (w tym, dzięki przeprowadzonej pierwszej ofercie publicznej akcji) oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na okres 12 miesięcy po dniu bilansowym są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyleń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone 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 2021 z wyjątkiem zastosowania nowych lub

zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 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. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 marca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
USD	4,1801	4,0600
EUR	4,6525	4,5994
GBP	5,4842	5,4846

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 2022 roku spółka zależna od Spółki, tj. Cavatina SPV 7 sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynków Global Office Park (A1, A2) w Katowicach o powierzchni ponad 55 tys. m² GLA.

ZAKUP NIERUCHOMOŚCI

W dniu 13 stycznia 2022 roku spółka zależna od Spółki, tj. Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Katowicach za łączną kwotę 30 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie kompleksu biurowo-usługowego.

W dniu 16 marca 2022 roku spółka zależna od Spółki, tj. Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Krakowie za łączną kwotę 48,5 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego.

WYDANIE AKCJI W RAMACH WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki („Akcje serii C”) zgodnie z uchwałą nr 4 NWZ Spółki z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C obejmowane są przez uczestników funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego. Każda Akcja serii C uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania Akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika programu motywacyjnego nie może on rozporządzać Akcjami serii C.

POWOŁANIE CZŁONKA ZARZĄDU

Na podstawie Uchwały nr 4 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 14.

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,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu 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 dodatkowych 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 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	9 946	6 872
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	3 589	2 667
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	2 433	1 533
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	1 156	1 134
Razem przychody z najmu i aranżacji	13 535	9 539

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Grupa prowadzi działalność polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy i jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielem poszczególnych nieruchomości. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Cavatina GW sp. z

o.o.

W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest budynek biurowy, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak zróżnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio nieruchomości i bez odrębnego podziału na wyniki osiągane na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

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 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	320	604
Pozostałe przychody finansowe	115	-
Przychody finansowe ogółem	435	604

Koszty finansowe

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	9 057	4 715
Odsetki od obligacji	1 143	333
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	254	89
Pozostałe odsetki	442	713
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	99	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2 648	7 908
Ujemne różnice kursowe	5 900	2 437
Koszty faktoringu	255	509
Inne koszty finansowe	1 508	504
Koszty finansowe ogółem	21 306	17 209

12. Podatek dochodowy

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

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	37 395	66 461
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem	7 105	12 628

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

dochodowym (wg stawki 19%)		
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	7 122	12 441
Różnica, w tym:	17	187
Wynikająca z różnic trwałych	17	187

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone								Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko - Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice		
Saldo otwarcia, w tym	183 144	314 212	42 843	85 302	143 903	125 705	83 361	-	925 382	1 903 852
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	-	25 440	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	181 417	314 212	42 702	85 302	143 528	124 989	83 098	-	674 713	1 649 961
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	225 228	225 228
Zwiększenia, w tym:	6 903	283	643	3 552	2 988	3 811	657	47 658	157 978	224 473
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	364	450	1 674	-	375	11 859	42 952	57 674
Nakłady inwestycyjne	6 612	283	153	3 046	1 167	3 716	282	35 799	115 026	166 084
Inne	291	-	126	56	147	95	-	-	-	715
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	(436 915)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	251	-	-	-	170	22	-	-	443
Aktualizacja wartości godziwej	-	79	-	-	-	170	-	-	-	249
Inne	-	172	-	-	-	-	22	-	-	194
Saldo zamknięcia, w tym	190 047	314 244	43 486	88 854	146 891	129 346	83 996	484 573	646 445	2 127 882
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	1 275	24 165	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	188 320	314 244	43 345	88 854	146 516	128 630	83 733	483 298	293 656	1 770 596
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	328 624	328 624

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 15 647 tysięcy PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 16 167 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2022 roku wyniosły 8 214 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone							Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko - Biała*****		
Saldo otwarcia, w tym	168 120	309 010	30 370	-	-	-	-	610 926	1 118 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	-	-	-	4 130	5 458
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	166 933	309 010	30 229	-	-	-	-	451 721	957 893
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	155 075	155 075
Zwiększenia, w tym:	15 024	7 120	12 473	16 425	40 734	51 191	62 944	629 240	835 151
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	540	-	-	-	-	-	-	22 731	23 271
Aktualizacja wartości godziwej	6 086	4 633	4 127	9 853	16 805	30 961	23 010	161 843	257 318
Nakłady inwestycyjne	7 854	2 487	7 470	6 572	23 039	19 398	38 240	444 666	549 726
Inne	544	-	876	-	890	832	1 694	-	4 836
Transfery****	-	-	-	68 877	103 168	74 514	68 224	(314 783)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	1 918	-	-	-	-	47 807	-	49 725
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	1 918	-	-	-	-	47 807	-	49 725
Saldo zamknięcia, w tym	183 144	314 212	42 843	85 302	143 902	125 705	83 361	925 383	1 903 852
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	25 440	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098	674 713	1 649 960
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	225 230	225 230

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 532 tys. PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

***** W ramach innych zmniejszeń została zaprezentowana zmiana klasyfikacji nakładów na salę widowiskowo-koncertową.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2021 roku wyniosły 10 409 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone					Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk		
Saldo otwarcia, w tym	168 120	309 010	30 370	-	-	610 926	1 118 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	-	4 130	5 458
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	166 933	309 010	30 229	nie dotyczy	nie dotyczy	451 721	957 893
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	155 075	155 075
Zwiększenia, w tym:	289	5 483	5 086	13 940	32 191	159 810	216 799
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	1 895	1 895
Aktualizacja wartości godziwej	-	3 036	1 436	12 363	17 685	51 594	86 114
Nakłady inwestycyjne	184	2 447	3 650	1 577	14 403	105 683	127 944
Inne	105	-	-	-	103	638	846
Transfery****	-	-	-	68 877	102 725	(171 602)	-
Zmniejszenia, w tym:	479	514	-	-	-	-	993
Aktualizacja wartości godziwej	479	-	-	-	-	-	479
Inne	-	514	-	-	-	-	514
Saldo zamknięcia, w tym	167 930	313 979	35 456	82 817	134 916	599 134	1 334 232
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	375	5 650	7 353
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	166 743	313 979	35 315	82 817	134 541	393 873	1 127 268
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	199 610	199 610

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 532 tys. PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 865 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2021 roku wyniosły 1 194 tys. PLN.

Wpływ pandemii COVID-19 został uwzględniony w wycenach rzeczoznawców. Kluczowa zmienna - stopa kapitalizacji - wróciła do poziomów notowanych przed wybuchem pandemii. Wydłużeniu uległ oczekiwany okres komercjalizacji budynków względem założeń stosowanych przed pandemią ze względu na wzrost wskaźnika pustostanów w poszczególnych lokalizacjach.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, 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 2022 roku: Carbon Tower - 98%, Tischnera Office - 78%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 56%, Ocean Office Park A - 91%, Ocean Office Park B - 31%, Global Office Park A - 63%, Palio Office Park A - 43%, Palio Office Park B - 21%, Quorum D - 26%, Cavatina Hall A - 82%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Carbon Tower - 98%, Tischnera Office - 78%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 60%, Ocean Office Park A - 91%, Ocean Office Park B - 31%, Global Office Park A - 65%, Palio Office Park A - 52%, Palio Office Park B - 21%, Quorum D - 45%, Cavatina Hall A - 82%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 marca 2022 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 marca 2022 roku.

	Carbon Tower	Tischnera Office	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A	Cavatina Hall (część biurowo-usługowa)	Global Office Park A1, A2
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	188 320	314 244	43 345	88 854	146 516	128 630	83 733	483 298
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	43%	45%	36%	37%	43%	36%	28%	33%

	<i>Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	57 425	85 812
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	57 425	85 635

14. Zadłużenie

	<i>31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
Kredyty	965 932	806 620
Pożyczki od jednostek powiązanych	63 900	87 718
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	114 571	86 547
Obligacje	164 446	125 567
Pochodne instrumenty finansowe	10 655	8 007
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	28 729	28 729
Pozostałe zobowiązania leasingowe	6 057	6 159
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	30 035	34 648
Zadłużenie razem, w tym:	1 384 325	1 183 995
- część długoterminowa	1 151 264	1 003 650
- część krótkoterminowa	233 061	180 345

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 11 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z refinansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 6 900 tys. PLN. Kredyt został w całości spłacony w dniu 8 kwietnia 2022 roku.

W dniu 20 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 14 950 tys. PLN. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. Kredyt został w całości spłacony w dniu 8 kwietnia 2022 roku.

W dniu 28 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Tischnera Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale umowę kredytu związaną z refinansowaniem budynku biurowego Tischnera Office w Krakowie. Maksymalna kwota kredytu to 50 000 tys. EUR. Finansowanie zostało przeznaczone częściowo na spłatę posiadanego zadłużenia w Alior Banku S.A. na kwotę 34 222 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 4 lutego 2027 roku.

W dniu 4 lutego 2022 roku została częściowo uruchomiona pożyczka w kwocie 39 631 tys. PLN zawarta w dniu 13 grudnia 2021 roku przez spółkę zależną od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 na maksymalną kwotę 116 800 tys. PLN, której celem jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu położonego we Wrocławiu. Termin spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2025 roku.

W dniu 14 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT na maksymalną kwotę 8 816 tys. PLN. Kredyt został w całości spłacony w dniu 19 kwietnia 2022 roku.

W dniu 16 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 10 005 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 28 lutego 2023 roku.

W dniu 23 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 4 715 tys. PLN. Finansowanie nastąpiło w związku

z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. Kredyt został w całości spłacony 22 kwietnia 2022 roku.

W dniu 2 marca 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła umowę pożyczki na refinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Katowicach na kwotę 3 061 tys. EUR. Termin spłaty przypada na dzień 9 marca 2023 roku.

Pozostała zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów wynika z uruchamiania kolejnych transz i zaplanowanej spłaty części kapitałowych kredytów bankowych które Grupa posiadała już na dzień 31 grudnia 2021 roku.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd podjął uchwałę o emisji, do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 000 tys. PLN, z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia ich emisji. Zapisy na obligacje trwały od 25 lutego 2022 roku. W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40 695 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 40 695 tys. PLN. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 9 marca 2022 roku, pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

15. Pozostałe aktywa finansowe

	<i>31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
Pożyczki udzielone	26 752	26 171
Pożyczki dla Zarządu i Rady Nadzorczej	-	2 407
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	40 716	45 199
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	28 570	38 633
- kaucje wpłacone przez najemców	12 146	6 566
Razem	67 468	73 777
- długoterminowe	26 123	26 171
- krótkoterminowe	41 345	47 606

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	<i>31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
Środki pieniężne w banku	63 901	132 025
Razem	63 901	132 025

17. 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:

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	60 799	29 013
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	3 315	(253)
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy Kapitałowej	-	656
Wartość udziałów na 31.03.	64 114	29 416

18. 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 przeszacowania 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.

	<i>31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
<i>Pozostałe zobowiązania finansowe</i>		
Kontrakty IRS na stopę procentową	119	254
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	10 536	7 753
Razem	10 655	8 007
- w tym część długoterminowa	2 817	2 171
- w tym część krótkoterminowa	7 838	5 836

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(99)	-
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(2 648)	(7 908)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(2 747)	(7 908)

19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU (niebadane)

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyłacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	9	73	1 864	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	68	1 343	-	292	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	20	10	-	11	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	27	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	40	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	55	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	10	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	16	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	39	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	11	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	29	26	-	8	-	-	-
Razem	132	1 710	1 864	311	-	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 ROKU (niebadane)

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi						
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	27	12	-	63 900	2 411	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	95	27	25 605	-	73	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	23	628	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	10	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 072	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 004	1	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	1	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	14	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	4	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	10	10	-	-	-	-
Razem	36 261	75	26 233	63 900	2 484	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU (niebadane)

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi							
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	-	2	1 138	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	-	262	-	452	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	1	1	2	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	140	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	424	78	-	1	-	-	-
Razem	426	294	1 139	602	-	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2022 roku
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	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)	9	-	-	87 718	-	991
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	25	6	25 044	-	75	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	618	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	1	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 034	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 020	1	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	1	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	3	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	1	96	2 407	-	-	-
Razem	36 137	105	28 069	87 718	75	991

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 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.	-	-	629	Wibor + marża	3 kwietnia 2023 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	5 503	25 605	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem w tym:				26 234			
- część długoterminowa				25 605			
- część krótkoterminowa				629			

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (EUR)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	-	9 002	Wibor + marża	27 kwietnia 2031 roku	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	4 255	19 795	Euribor + marża	31 grudnia 2025 roku	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	35 103	Wibor + marża	31 grudnia 2025 roku	brak
Razem w tym:				63 900			
- część długoterminowa				63 900			
- część krótkoterminowa				-			

20. 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 umożliwiający 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.

Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP.

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

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 26 kwietnia 2022 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w przedmiocie emisji zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela z oprocentowaniem zmiennym serii EUR01. W dniu 16 maja 2022 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o wstępnej alokacji 25 000 obligacji na okaziciela serii EUR01 o wartości nominalnej 100 (sto) euro każda i łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR. W ramach emisji wyemitowanych zostało 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR, termin wykupu serii EUR01 przypada na dzień 19 listopada 2025 roku. Spółka Cavatina Holding S.A. zamierza wprowadzić obligację na rynek ASO Catalyst.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na kwotę 5 155 tys. EUR z oprocentowaniem stałym oraz 6 000 tys. PLN z oprocentowaniem zmiennym. Data spłaty pożyczki przypada na dzień 15 stycznia 2023 roku.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółki zależne od Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. wraz ze spółką Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarły porozumienie w kwestii spłaty dotychczasowej pożyczki Cavatina

SPV 19 Sp. z o.o. od podmiotu niepowiązanego, na bazie którego kwota kapitału w wysokości 5 155 tys. EUR została zapłacona przez Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (przy wykorzystaniu środków pozyskanych z pożyczki, o której mowa powyżej).

13 maja 2022 roku spółki zależne od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu umowy kredytu, związanego z refinansowaniem i finansowaniem inwestycji w postaci budowy budynków biurowych Ocean Office A oraz Ocean Office B. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 10 mln PLN (kredyt VAT) oraz 70 mln EUR (kredyt inwestycyjny i budowlany). Termin ostatecznej spłaty kredytu VAT przypada na 30 czerwca 2025 roku, kredytu inwestycyjnego 13 maja 2029 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Członek Zarządu

Kraków, dnia 27 maja 2022 roku

