



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 WRZEŚNIA 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 WŁASNYM7	
1. Informacje ogólne.....	8
2. Zmiany w składzie Grupy.....	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	9
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	13
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	14
11. Przychody i koszty finansowe.....	14
12. Podatek dochodowy	14
13. Nieruchomości inwestycyjne	15
14. Zapasy.....	19
15. Zadłużenie.....	20
16. Pozostałe aktywa finansowe.....	21
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21
18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności.....	21
19. Instrumenty finansowe.....	21
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	21
Pochodne instrumenty finansowe	22
20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	23
21. Inwazja Rosji na Ukrainę	26
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	26

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy	okres 3 miesięcy	okres 6 miesięcy	okres 3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2024 roku	30 czerwca 2023 roku	30 czerwca 2023 roku
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z najmu i aranżacji	8	61 104	32 197	39 830	21 572
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(29 002)	(15 827)	(23 195)	(14 090)
Wynik z najmu i aranżacji		32 102	16 370	16 635	7 482
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	51 392	42 045	11 044	(38 591)
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		83 494	58 415	27 679	(31 109)
Przychody z pozostałych umów z klientami		-	-	59 701	7 268
Koszty pozostałych umów z klientami		-	-	(57 864)	(6 726)
Koszty ogólnego zarządu		(24 653)	(13 549)	(21 630)	(10 312)
Pozostałe przychody operacyjne		5 140	2 257	4 050	1 750
Pozostałe koszty operacyjne		(4 913)	(2 625)	(6 678)	(5 400)
Zysk z działalności operacyjnej		59 068	44 498	5 258	(44 529)
Przychody finansowe	11	12 868	(1 795)	40 401	35 049
Koszty finansowe	11	(51 849)	(25 533)	(37 502)	(19 501)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	1 697	1 074	(1 138)	(1 755)
Zysk brutto		21 784	18 244	7 019	(30 736)
Podatek dochodowy	12	(3 318)	(2 584)	(805)	6 390
Zysk netto z działalności kontynuowanej		18 466	15 660	6 214	(24 346)
Zysk netto za okres		18 466	15 660	6 214	(24 346)
Inne całkowite dochody					
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		6	(2)	44	42
Inne całkowite dochody netto		6	(2)	44	42
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		18 472	15 658	6 258	(24 304)
Zysk na jedną akcję:			-		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,73	0,62	0,24	(0,96)
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,73	0,62	0,24	(0,96)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Nota	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		33	57
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		78 826	79 444
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 649 151	2 470 175
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	57 681	55 984
Pozostałe aktywa finansowe	16	12 656	12 456
Pozostałe aktywa niefinansowe		4 007	3 940
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		20 479	11 437
		2 905 258	2 715 918
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	294 145	231 852
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		20 762	18 966
Należności z tytułu podatku dochodowego		5 997	4 512
Pozostałe aktywa finansowe	16	55 197	58 904
Pozostałe aktywa niefinansowe		28 663	41 688
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	35 335	62 087
		440 099	418 009
		3 345 357	3 133 927
SUMA AKTYWÓW			
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		7	1
Zyski zatrzymane		769 126	750 660
		1 190 066	1 171 594
Kapitał własny ogółem			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	15	1 206 727	1 144 075
Obligacje	15	367 535	290 294
Zobowiązania inwestycyjne	15	15 830	15 981
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	52 151	50 058
Pozostałe zobowiązania finansowe		483	1 580
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		67 654	54 696
		1 710 380	1 556 684
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		39 287	34 379
Kredyty i pożyczki	15	153 123	174 929
Obligacje	15	59 807	76 986
Zobowiązania inwestycyjne	15	96 660	66 983
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	3 264	3 465
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	38 079	39 358
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	14	50 784	5 747
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 766	3 476
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		141	326
		444 911	405 649
		2 155 291	1 962 333
Zobowiązania ogółem		2 155 291	1 962 333
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		3 345 357	3 133 927

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		21 784	7 019
Korekty o pozycje:		11 136	64 608
Amortyzacja		3 252	3 224
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(51 392)	(11 044)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	(1 697)	1 138
Wycena instrumentów pochodnych		(2 130)	(2 384)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(2 679)	18 038
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(61 482)	52 543
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		12 958	18 750
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		79 645	7 018
Odsetki		43 263	31 744
Podatek dochodowy zapłacony		(1 072)	(1 314)
Pozostałe		(7 530)	(53 105)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		32 920	71 627
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		4 560	16 445
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		883	11 756
Spłata udzielonych pożyczek		3 292	3 895
Odsetki otrzymane		385	689
Pozostałe		-	105
Wydatki		120 256	238 625
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		320	2 015
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		119 927	236 254
Udzielenie pożyczek		9	356
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(115 696)	(222 180)

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

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		249 501	247 656
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		82 990	170 711
Emisja dłużnych papierów wartościowych		74 700	23 960
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		91 811	52 985
Wydatki		193 477	101 689
Spłata pożyczek/kredytów		42 860	42 974
Wykup dłużnych papierów wartościowych		17 292	2 500
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		93 168	42 684
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		2 015	1 624
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		554	614
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		33 981	11 293
Pozostałe		3 607	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		56 024	145 967
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(26 752)	(4 586)
Środki pieniężne na początek okresu		62 087	46 748
Środki pieniężne na koniec okresu		35 335	42 162

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	-	-	-	18 466	18 466
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	6	-	6
Całkowity dochód za okres	-	-	6	18 466	18 472
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	330 538	90 395	7	769 126	1 190 066

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	-	-	-	6 214	6 214
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	44	-	44
Całkowity dochód za okres	-	-	44	6 214	6 258
Na dzień 30 czerwca 2023 roku	330 538	90 395	(16)	666 373	1 087 290

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 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Półroczny 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2024 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 4 812 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 34 474 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 24 260 tys. PLN. Na ujemne kapitały obrotowe netto wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 96 660 tys. PLN, które częściowo 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.

Poza przepływami netto z najmu, po stronie wpływów ujętych w prognozie najważniejsze kategorie to:

- przepływy związane z przedsprzedażą realizowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 163m PLN;
- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 40m PLN;
- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, z których Grupa może skorzystać m. in. po uzyskaniu pozwolenia na budowę dla jednego z planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 110m PLN;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu, w kwocie ok. 31m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o decyzje kredytowe w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze dostatecznie wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu), w kwocie ok. 60m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem najmu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów najmu, w kwocie ok. 22m PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, 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, w kwocie ok. 127m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 20m PLN.

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

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają obsługa zadłużenia senioralnego poszczególnych projektów komercyjnych oraz planowane nakłady inwestycyjne. W obszarze nakładów inwestycyjnych Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*) oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji

działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych 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 odchyłeń 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 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:

	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
EUR	4,3130	4,3480

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

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	38 010	29 206
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	23 094	10 624
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	15 757	8 486
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	7 337	2 138
Razem przychody z najmu i aranżacji	61 104	39 830
Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:	-	59 701
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	-	59 701
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	61 104	99 531

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 OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU.

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	63 382	-	-	(2 278)	61 104
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(29 906)	-	-	904	(29 002)
Wynik z najmu i aranżacji	33 476	-	-	(1 374)	32 102
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	51 392	-	-	-	51 392
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	181 556	(181 556)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(127 397)	127 397	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	54 159	(54 159)	-
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	84 868	-	-	(1 374)	83 494
Wynik na segmencie	84 868	-	54 159	(55 533)	83 494

Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 697	-	-	-	1 697
--	-------	---	---	---	-------

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	1 724	-	5 680	71 455	78 859
Nieruchomości inwestycyjne	2 649 151	-	-	-	2 649 151
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	57 681	-	-	-	57 681
Zapasy	-	287 945	6 200	-	294 145
Pozostałe aktywa segmentów	103 547	14 348	22 001	7 865	147 761
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 404	35	1 463	3 433	35 335
RAZEM AKTYWA	2 842 507	302 328	117 769	82 753	3 345 357

Kredyty i pożyczki	1 142 994	54 908	136 702	25 246	1 359 850
Obligacje	46 624	47 859	-	332 859	427 342
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	112 490	-	112 490
Pozostałe zobowiązania	59 239	64 858	52 623	7 328	184 048
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 248 857	167 625	301 815	365 433	2 083 730

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	383	638
Odsetki pozostałe	8	99
Zrealizowane przychody instrumentów pochodnych	621	-
Dodatnie różnice kursowe	9 714	32 860
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2 130	2 384
Pozostałe przychody finansowe	12	4 420
Przychody finansowe ogółem	12 868	40 401

Koszty finansowe

	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	30 594	24 252
Odsetki od obligacji	12 552	7 516
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	554	614
Pozostałe odsetki	103	70
Koszty faktoringu	1 470	1 051
Koszty otrzymanych poręczeń	3 017	2 130
Inne koszty finansowe	3 559	1 869
Koszty finansowe ogółem	51 849	37 502

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	21 784	7 019
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	4 139	1 334
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	3 318	805
Różnica, w tym:	(821)	(529)
- wynikająca z różnic trwałych	(106)	433
- wynikająca z podatku minimalnego	(715)	(962)

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	42 642	141	42 501	-	(1 655)	257	-	-	(124)	41 120	141	40 979
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	7 460	2 431	-	-	(449)	110 750	-	110 750
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	2 458	18	-	-	1 204	160 073	126	159 947
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(2 210)	350	-	-	(41)	81 923	329	81 594
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(3 144)	8 724	-	-	(3 090)	546 729	568	546 161
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	61	7 002	4 295	-	-	470	71 272	122	71 150
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(9 041)	5 064	-	-	280	182 955	1 766	181 189
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(718)	2 398	-	-	(164)	42 163	-	42 163
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	558	(701)	4 085	-	-	1 534	279 852	1 840	278 012
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(639)	124	-	-	380	17 119	336	16 783
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(3 516)	-	-	-	442	55 476	-	55 476
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	10 103	6 724	163 917	-	465	181 209	6 992	174 217
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	844	5 399	34 470	163 917	-	907	1 770 641	12 220	1 758 421
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	905 071	18 371	557 595	291	45 993	91 072	(163 917)	-	-	878 510	11 670	500 954
Razem	2 470 175	22 755	2 118 315	1 135	51 392	125 542	-	-	907	2 649 151	23 890	2 259 375

* 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 41 780 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej w budowie na 30 czerwca 2024 roku wyniósł 365 886 tys. PLN (2023: 329 105 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2024 roku wyniosły 26 284 tys. PLN, z czego 13 789 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	45 439	141	45 298	-	(3 555)	418	-	-	340	42 642	141	42 501
Equal Business Park D, Kraków	103 587	-	103 587	-	(9 769)	5 263	-	-	2 227	101 308	-	101 308
Palio Office Park A, Gdańsk	147 774	375	147 399	(249)	(9 855)	15 973	-	-	2 750	156 393	126	156 267
Cavatina Hall Bielsko -Biała (biurowiec)	90 446	263	90 183	66	(5 390)	-	-	-	(1 298)	83 824	329	83 495
Global Office Park A1, A2	562 426	1 275	561 151	(707)	(55 227)	29 947	-	-	7 800	544 239	568	543 671
Palio Office Park B, Gdańsk	60 397	123	60 274	(62)	(5 245)	3 986	-	-	368	59 444	61	59 383
Quorum D Wrocław	184 672	1 766	182 906	-	(14 342)	13 263	-	-	3 059	186 652	1 766	184 886
Cavatina Hall B Bielsko-Biała	-	-	-	-	(452)	7 363	33 535	-	201	40 647	-	40 647
Ocean Office Park B Kraków	-	-	-	-	33 000	22 061	213 954	-	5 361	274 376	1 282	273 094
WiMa D Łódź	-	-	-	-	(2 156)	5 617	13 397	-	171	17 029	111	16 918
Ocean Office Park D Kraków	-	-	-	-	2 261	33 871	22 032	-	386	58 550	-	58 550
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 194 741	3 943	1 190 798	(952)	(70 730)	137 762	282 918	-	21 365	1 565 104	4 384	1 560 720
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	841 685	21 002	346 152	(1 238)	221 350	179 763	(282 918)	-	(53 571)	905 071	18 371	557 595
Razem	2 036 426	24 945	1 536 950	(2 190)	150 620	317 525	-	-	(32 206)	2 470 175	22 755	2 118 315

* 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.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2023 roku wyniósł 329 105 tys. PLN (2022: 474 531 tys. PLN).

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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU (niebadane)

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	45 439	141	45 298	-	(1 329)	117	-	-	184	44 411	141	44 270
Equal Business Park D, Kraków	103 587	-	103 587	-	(5 569)	1 684	-	-	1 643	101 345	-	101 345
Palio Office Park A, Gdańsk	147 774	375	147 399	(249)	(2 736)	11 873	-	-	521	157 183	126	157 057
Cavatina Hall Bielsko -Biała (biurowiec)	90 446	263	90 183	66	(4 529)	1 374	-	-	116	87 473	329	87 144
Global Office Park A1, A2	562 426	1 275	561 151	(707)	(34 453)	19 904	-	-	6 498	553 668	568	553 100
Palio Office Park B, Gdańsk	60 397	123	60 274	(62)	(4 116)	560	-	-	248	57 027	61	56 966
Quorum D Wrocław	184 672	1 766	182 906	-	(9 166)	9 049	-	-	1 874	186 429	1 766	184 663
Cavatina Hall B Bielsko-Biała	-	-	-	-	1 570	5 606	33 535	-	(40)	40 671	-	40 671
Ocean Office Park B Kraków	-	-	-	-	37 742	15 097	213 954	-	1 901	268 694	1 282	267 412
Ocean Office Park D Kraków	-	-	-	-	(183)	5 040	13 397	-	-	18 254	111	18 143
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 194 741	3 943	1 190 798	(952)	(22 769)	70 304	260 886	-	12 945	1 515 155	4 384	1 510 771
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	841 685	21 002	346 152	(1 238)	33 814	123 812	(260 886)	-	-	737 187	18 371	149 993
Razem	2 036 426	24 945	1 536 950	(2 190)	11 045	194 116	-	-	12 945	2 252 342	22 755	1 660 764

* 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 30 945 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2023 roku wyniósł 568 823 tys. PLN (2022: 474 531 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 6 miesięcy 2023 roku wyniosły 18 261 tys. PLN, z czego 12 881 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2024 roku zostały wykonane bez istotnej zmiany założeń porównaniu do wycen wykonywanych na dzień 31 grudnia 2023 roku.

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

- na dzień 30 czerwca 2024 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 89%, Ocean Office Park B – 69%, Global Office Park A – 90%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 84%, Quorum D – 80%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 34%, Grundmanna A 51%.
- na dzień zatwierdzenia sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 92%, Ocean Office Park B – 69%, Global Office Park A – 90%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 87%, Quorum D – 88%, Cavatina Hall A – 98%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 43%, Grundmanna A 51%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 czerwca 2024 roku.

	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
Wartość godziwa	40 979	110 750	159 947	81 594	546 161	71 150
Skumulowana marża*	11 688	31 856	50 380	15 259	91 650	14 198
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	29%	29%	31%	19%	17%	20%

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław
Wartość godziwa	181 189	42 163	278 012	16 783	55 476	174 217
Skumulowana marża*	28 457	3 687	91 411	353	(1 255)	28 926
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	16%	9%	33%	2%	(2%)	17%

*skumulowana marża oznacza skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujęty w całkowitych dochodach Grupy.

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	51 392	11 044
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	51 392	11 044

14. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Transfery	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	11 374	279	8	11 175	-	-	22 557	287
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	20 272	567	484	14 609	-	-	35 365	1 051
Belg Apartamenty, Katowice	53 571	-	-	20 433	-	-	74 004	-
Budynki mieszkalne w realizacji	85 217	846	492	46 217	-	-	131 926	1 338
Pozostałe zapasy	146 635	22 070	-	15 584	-	-	162 219	22 070
Razem	231 852	22 916	492	61 801	-	-	294 145	23 408

Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na zapasy w I półroczu 2024 roku wyniosła 4 942 tys. PLN.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Transfery	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	-	-	279	8 792	2 302	-	-	11 373	279
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	-	-	567	16 906	2 798	-	-	20 271	567
Belg Apartamenty, Katowice	-	-	-	-	-	-	53 571	53 571	-
Budynki mieszkalne w realizacji	-	-	846	25 698	5 100	-	53 571	31 644	846
Pozostałe zapasy	64 531	-	22 070	124 499*	-5 100	59 363	-	146 637	22 070
Razem	64 531	-	22 916	150 197	-	59 363	53 571	231 852	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 23 września 2024 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty	61 728	132	6 575	14	68 303	146
Wima Apartments	73 544	161	10 258	23	83 802	184
Razem	135 272	293	16 833	37	152 105	330

Na dzień 30 czerwca 2024 roku wartość zaliczek wpłaconych przez klientów z tytułu umów deweloperskich oraz wpłat na rachunki powiernicze prezentowanych w pozostałych zobowiązaniach niefinansowych wyniosła 37,4 mln PLN.

15. Zadłużenie

	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Kredyty	1 188 877	1 151 266
Pożyczki od jednostek powiązanych	24 074	36 159
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	146 899	131 579
Obligacje	427 342	367 280
Pochodne instrumenty finansowe	561	1 580
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	47 301	45 673
Pozostałe zobowiązania leasingowe	8 114	7 850
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	38 001	39 358
Zadłużenie razem, w tym:	1 881 169	1 780 745
- część długoterminowa	1 626 896	1 486 007
- część krótkoterminowa	254 273	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 grudnia 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.

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.

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.

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 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.

Dnia 24 czerwca 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii P2024A o wartości nominalnej 25 000 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 19 grudnia 2027 roku. W dniu 24 czerwca obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

INNE

W ramach zobowiązań inwestycyjnych Grupa prezentuje zobowiązania wobec podwykonawców, w tym niezafakturowane oraz kaucje gwarancyjne zatrzymane na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umów przez podwykonawców.

16. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki udzielone	9 813	13 219
Pochodne instrumenty finansowe	3 645	2 534
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	54 395	55 607
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	26 991	49 819
- kaucje wpłacone przez najemców	16 888	5 788
- rachunki powiernicze	10 516	-
Razem	67 853	71 360
- długoterminowe	12 656	12 456
- krótkoterminowe	55 197	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:

	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku	35 335	62 087
Razem	35 335	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:

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	55 984	70 239
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 697	(1 138)
Wartość udziałów na 30.06.	57 681	69 101

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 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.

	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Kontrakty IRS na stopę procentową	3 518	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	127	2 534
Razem	3 645	2 534
- w tym część długoterminowa	3 645	-
- w tym część krótkoterminowa	-	2 534
	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	561	1 580
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	561	1 580
- w tym część długoterminowa	483	1 580
- w tym część krótkoterminowa	78	-

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	621	-
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	2 130	2 384
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	2 751	2 384

20. Transakcje z podmiotami powiązаными

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązаными	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)	37	18	-	-	4 269	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	5	-	31	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	32	22	1 747	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	167	1 582	-	-	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki siostry wobec Cavatina Holding S.A.)	68	1 836	17	-	-	7
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	5	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	234	599	-	352	-	-
Spółki z Grupy Kapitałowej Cavare S.A. - spółka powiązana osobowo	-	4	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	13	-	-	-	-	-
Razem	551	4 071	1 764	383	4 269	24

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązаными	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	2 486	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	4	-	802	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	434	-	-	24 074
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	2 551	385	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki siostry wobec Cavatina Holding S.A.)	1 475	647	-	-
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	4	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	201	76	9 012	-
Spółki z Grupy Kapitałowej Cavare S.A. - spółka powiązana osobowo	7	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	7 059	3 594	9 814	24 074

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	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
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	86	19	-	20	3 003	8	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	-	32	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	276	19	-	11	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	714	-	-	-	-	-
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.)	29	25	65	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3 105	-	-	-	-	-
Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o. - spółka zależna od Resi Capital S.A. do dnia 31 maja 2023 roku)	-	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	813	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	169	-	-	-	-	-
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.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 534	57 183	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	69	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	-	581	-	549	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	13	30	-	-	-	-	-
Razem	2 938	62 765	65	612	3 003	8	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązаныmi	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)	426	2	8	-	2 411	70
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	1	707	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	17	-	377	-	200	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	237	2	-	-	-	395
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	14	-	-	1 154	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	65	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
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.)	-	6	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	47	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	30	3	15 564	-	131	26
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	844	29	16 656	1 154	2 742	491

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa sprzedała na rzecz spółek z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. poniesione w latach ubiegłych nakłady na projekty mieszkaniowe w trakcie budowy.

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 CZERWCA 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	-	801	Wibor + marża	31 grudnia 2024 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	2 073	9 012	stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem w tym:				9 813			
- część długoterminowa				9 012			
- część krótkoterminowa				801			

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 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.

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 23 lipca 2024 roku spółka zależna Cavatina GW sp. z o.o. podpisała z VeloBank S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 15 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 22 lipca 2025 roku.

Dnia 26 sierpnia 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. podpisała z jednostką niepowiązaną warunkową umowę pożyczki, która zabezpiecza realizację inwestycji w nieruchomości mieszkaniową. Umowa zostanie zrealizowana po uzyskaniu przez spółkę zamiennego pozwolenia na budowę.

Dnia 12 września 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii P2024B o wartości nominalnej 38 681 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 12 września 2028 roku. W dniu 12 września 2024 obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządził

Michał Chudy
Dyrektor Działu
Konsolidacji i Sprawozdawczości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 27 września 2024 roku

