



CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

KRAKÓW, DNIA 29 MAJA 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	8
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki	10
4. Inwestycje Spółki	11
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	11
5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	11
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym	11
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	12
8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki 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
9. Przychody i koszty	12
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	12
9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	13
9.3 Dywidendy otrzymane	13
10. Podatek dochodowy	13
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	13
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	13
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	13
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	15
14. Zadłużenie	15
15. Instrumenty finansowe.....	16
16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	16
17. Struktura Akcjonariatu	20
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta.....	21
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego	21
20. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	22
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	22

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

	Noty	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	17 006	14 820
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	33 582	29 629
		-	
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(16 024)	(10 019)
Koszty ogólnego zarządu		(1 357)	(1 771)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		11	(339)
Zysk z działalności operacyjnej		33 218	32 320
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-
Pozostałe przychody finansowe		-	-
Pozostałe koszty finansowe		(1 636)	(1 444)
Zysk brutto		31 580	30 876
Podatek dochodowy	10	263	(891)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		31 843	29 985
Zysk netto		31 843	29 985
Całkowite dochody netto		31 843	29 985
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,25	1,19
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		1,25	1,19

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU

AKTYWA	Nota	31 marca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	796 523	762 940
Pożyczki udzielone	16	1 052 254	1 113 923
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		-	-
		1 848 777	1 876 863
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		38 923	38 948
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		2 768	2 776
Pozostałe aktywa niefinansowe		1 162	1 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	4 145	7 726
		46 998	50 624
SUMA AKTYWÓW		1 895 775	1 927 487
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		649 104	649 104
Zyski zatrzymane		147 557	115 713
		1 127 199	1 095 355
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	433 398	493 791
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	78 081	80 858
Obligacje	14	224 840	233 926
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 704	9 967
		746 023	818 542
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		-	-
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	10 286	10 318
Obligacje	14	9 540	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		2 727	3 272
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		22 553	13 590
Zobowiązania ogółem		768 576	832 132
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 895 775	1 927 487

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto	31 581	30 876
Korekty o pozycje:	(39 894)	(34 609)
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych	12 (33 582)	(29 629)
wycenianych metodą praw własności		
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń	25	3 949
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	12	(498)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(546)	(2 394)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	(6 530)	(6 929)
Podatek dochodowy zapłacony	-	-
Pozostałe	727	892
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 313)	(3 733)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	91 733	179 011
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	91 733	179 011
Dywidendy otrzymane	-	-
Wydatki	16 808	275 774
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	35
Udzielenie pożyczek	16 808	275 739
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	74 925	(96 763)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych – c.d.
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Wpływy	30 231	171 979
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	30 231	133 074
Emisja obligacji	-	38 905
Wydatki	100 424	47 049
Splata pożyczek i kredytów	97 924	47 049
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 500	-
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(70 193)	124 930
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 581)	24 434
Środki pieniężne na początek okresu	7 726	11 469
Środki pieniężne na koniec okresu	4 145	35 903

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2023 roku		330 538	649 104	115 714	1 095 356
Zysk netto za rok		-	-	31 843	31 843
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	31 843	31 843
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2023 roku		330 538	649 104	147 557	1 127 199

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2022 roku		323 677	458 254	278 562	1 060 493
Zysk netto za rok		-	-	29 985	29 985
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	29 985	29 985
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		6 861	6 334	(13 195)	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2022 roku		330 538	464 588	295 352	1 090 478

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną z siedzibą w Krakowie.

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 Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”) oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa. Jednostka Dominująca prowadzi również działalność polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanym z Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna składa się ze Spółki oraz 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.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz stan na dzień 31 marca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 29 maja 2023 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok 2022 zatwierdzonym do publikacji w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. w walucie funkcjonalnej i prezentacji Spółki po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w udziały i akcje oraz części instrumentów finansowych

wycenianych według odpowiednio metody praw własności oraz wartości godziwej, których zmiany ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz grupę kapitałową której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy, w której Spółka jest jednostką dominującą. 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.

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), zawarte z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa w niedługim czasie oczekuje podpisania umów;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu 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 przednajmu,
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu),
- przepływy związane ze sprzedażą wybranych ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych i dobrze zlokalizowanych projektów,
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji 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 oparciu o prospekt zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku, Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 117,4 mln PLN),
- przepływy w związku ze sprzedażą gruntów i nakładów związanych z projektami mieszkaniowymi,
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu.

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 planowane nakłady inwestycyjne. W tym obszarze 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, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji zabezpieczonych do wybranej grupy inwestorów instytucjonalnych) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

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 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 skrócone sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka oraz jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. na dzień publikacji sprawozdania został przedstawiony w tabelach poniżej:

Zarząd

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Szymon Będkowski	Członek Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku

Rada Nadzorcza

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Michał Dziuda	przewodniczący Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	22 lipca 2023 roku
Filip Dziuda	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	22 lipca 2023 roku
Paulina Kulejewska (dawniej: Dziuda)	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	22 lipca 2023 roku
Anna Duszańska	członek Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	22 lipca 2023 roku
Agnieszka Wiśniewska	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2021 roku	22 lipca 2023 roku

Kompetencje i zasady pracy Zarządu i Rady Nadzorczej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy.

4. Inwestycje Spółki

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku nie utworzono żadnych nowych spółek celowych, ani nie dokonano nabycia bądź likwidacji spółek.

Spółka konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 marca 2023 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 46 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie utworzono nowych spółek.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 2022 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
EUR	4,6755	4,6899

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku spółki zależne Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., uzyskały pozwolenie na użytkowanie budynków odpowiednio Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m² GLA oraz Ocean Office B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m² GLA. Zakończono również prace remontowo-budowlane nieruchomości inwestycyjnej WiMa D, co w myśl przepisów prawa budowlanego oznacza, że nieruchomość może być użytkowana.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizowanych przez spółki zależne projektów,
- tempo postępu komercjalizacji projektów inwestycyjnych,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów przez spółki zależne z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki 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 Spółki nie zidentyfikował innych informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Emitenta oraz jego wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	16 393	14 812
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	13	8
Odsetki bankowe	-	-
Pozostałe	600	-
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	17 006	14 820

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	5 951	6 804
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	1 378	1 150
Odsetki od obligacji	7 843	2 065
Pozostałe	852	-
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	16 024	10 019

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku przedstawia się następująco:

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	31 580	30 876
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	6 000	5 866
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(263)	891
Różnica, w tym:	6 263	4 975
Wynikająca z różnic trwałych	(4)	(24)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	6 267	4 999

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Udziały wyceniane metodą praw własności	31 marca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	715 251	692 701
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	64 114	70 239
Razem	779 365	762 940

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
(w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
Cavatina GW Sp. z o.o.	466 559	441 148
Equal I Sp. z o.o.	49 939	49 627
100K Sp. z o.o.	5 565	5 682
Equal III Sp. z o.o.	8 198	7 809
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 056	1 061
Carbon Tower Sp. z o.o.	25 728	24 728
Tischnera Office Sp. z o.o.	25 233	23 923
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	4 145	4 531
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	23 374	25 986
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	12 529	10 445
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	2 159	489
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 078	8 288
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	12 148	11 342
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	15 575	16 045
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 523	9 263
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	9 131	8 995
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	21 398	26 280
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	448	1 314
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	3 057	5 027
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	850	2 207
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	-	4 358
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	117
Salvaterra Sp. z o.o.	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	697
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	22 404	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	735	745
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	411	405
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	2 054
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	54
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	2 044	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	-	42
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	380	39
Razem inwestycje w jednostki zależne	725 667	692 701
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	70 856	70 239
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	70 856	70 239
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	796 523	762 940

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 31 marca 2023 roku oraz dnia 31 marca 2022 roku:

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	692 701	688 902
Nabycie udziałów	-	35
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	32 966	26 314
Wartość udziałów na 31.03.	725 667	715 251
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	70 239	60 799
Nabycie udziałów	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	617	3 315
Wartość udziałów na 31.03.	70 856	64 114

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 31 marca 2023 roku 4 145 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku tys. 7 726 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	<i>31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	88 367	91 176
Pożyczki od jednostek powiązanych	433 398	493 791
Obligacje	234 380	233 926
Zadłużenie razem	756 145	818 893
- w tym część długoterminowa	736 319	808 575
- w tym część krótkoterminowa	19 826	10 318

KREDYTY I POŻYCZKI

Zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynika z głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych w kwocie 30 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 95,3 mln PLN i jednostek pozostałych w kwocie 2,6 mln PLN.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o ustanowieniu w Spółce nowego programu emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu. Szczegóły zostały opisane w punkcie dot. Zdarzeń po dacie bilansu.

Dnia 31 marca 2023 roku miał miejsce wykup obligacji serii F w kwocie 2 500 tys. PLN.

15. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa należności krótkoterminowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wycenianych pożyczek.

Spółka klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne).

W okresie zakończonym dnia 31 marca 2023 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	774	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	4	-	-	-	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	277	-	-	-	4 591	84
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	12	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	361	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	243	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	593	-
Equal III Sp. z o.o.	-	697	-	-	64	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	494	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	88	340	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	1 899	-	78	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	184	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	96	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	3	2 709	67	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	39	781	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	719	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	39	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	323	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	3	782	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	68	279	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	80	320	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	50	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	1 946	-	-	30	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	92	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	935	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	2 132	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	4	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	201	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	123	-	-	69	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	42	112	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	432	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	98	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	260	-	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	24	-	-	-	104
Spółka wspólnie kontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	294	-	-	-	-
Spółki powiązane						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	48	-	-	-
Razem	600	16 393	115	852	5 951	188

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla				
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	1 532	-
Spółki zależne				
Cavatina GW Sp. z o.o.	2	-	3 589	83
Carbon Tower Sp. z o.o.	58	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	523	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	1 009	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	17	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	772	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	79	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	545	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	170	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	968	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	10	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	1 430	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	3 354	62	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	856	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	219	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	352	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	3	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	390	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	895	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	22	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	288	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	1	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1 390	-	273	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	109	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	844	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	365	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	2	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	161	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	263	-	18	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	1	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	289	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	464	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	51	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	8	-	-	159
Spółka wspólnie kontrolowana				
Cavatina Office Sp. z o.o.	293	-	-	-
Spółki powiązane				
Carrasquin Sp. z o.o.	-	-	1	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	44	-	-
Razem	14 812	106	6 804	242

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	983
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	224	-	-	-	-	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	795	-	327 293	-	33
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 917	-	715
Deweloper Media Sp. z o.o.	645	-	-	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	23 242	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	18 611	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	21	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	50 131	-	-
Equal III Sp. z o.o.	43 524	-	-	-	4 890	-	-
Cavatina&Partners Sp. z o.o.	107	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	36 827	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	25 298	-	88	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	144 608	-	-	-	-	-	451
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	13 800	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	2 514	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	209 532	-	18	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	60 114	-	1 239	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	27 946	-	-	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	1 657	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 966	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	62 567	-	39	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	17 150	-	68	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	24 080	-	406	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	3 754	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	64 254	-	-	-	2 297	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 870	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	39 618	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	54	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	142 329	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	194	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	66	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	52	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	13 520	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	8 188	-	-	-	2 996	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	65	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	8 633	-	185	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	32 381	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	7 618	-	-	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	34	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	61	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	22	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	10 490	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	43	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	25	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	33	-	-	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 176	-	-	1	-	-	38
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	17 644	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	16 031	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.**	-	-	-	20 029	-	-	-
Recap SPV 24 Sp. z o.o.	-	-	-	12	-	-	-
ogółem	1 051 683	-	2 838	36 073	433 398	-	2 246

*Różnica w porównaniu do salda pożyczek udzielonych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynika z pożyczki w kwocie 571 tys. PLN udzielonej jednostce pozostałej.

**Po dniu bilansowym 20 mln PLN należności zostało spłaconych.

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiąz. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	1 608
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	10	-	-	-	-	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	518	-	387 918	-	33
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 947	-	715
Deweloper Media Sp. z o.o.	633	-	-	-	-	-	-
Carbon Tower Sp.z o.o.	-	-	-	-	22 755	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	183	-	17 735	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	21	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	49 705	-	-
Equal III Sp. z o.o.	43 599	-	-	-	5 528	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	105	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	36 229	-	29	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	23 451	-	244	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	142 659	-	-	-	-	-	371
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	13 659	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	13 362	-	5	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	208 615	-	15	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	59 200	-	1 200	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	23 158	-	9	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	1 608	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 633	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	61 851	-	36	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	18 514	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	22 090	-	326	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	3 678	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	66 914	-	-	-	3 255	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 792	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	103 107	-	38	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	50	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	140 640	-	94	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	175	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	62	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	49	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	11 847	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	8 065	-	-	-	2 927	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	64	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	7 908	-	142	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	31 980	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	7 530	-	-	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	33	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	157	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	22	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	10 378	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	38	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	22	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	30	-	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 091	-	-	24	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	20 359	-	-	-	-	-	26

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiąz. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółki powiązane							
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	16 031	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	20 054	-	-	-
ogółem	1 113 367	-	2 839	36 109	493 791	-	2 753

POŻYCZKI UDZIELONE

W pierwszym kwartale 2023 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. w kwocie 4 788 tys. PLN oraz częściowe spłaty pożyczek od Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. w kwocie 63 489 tys. PLN, od Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. w kwocie 10 848 tys. PLN, od Cavatina Office Sp. z o.o. w kwocie 2 715 tys. PLN oraz od Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. w kwocie 2 660 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	17 978	25.06.2034	poręczenie kredytu inwestycyjnego

*Aktualne saldo poręczonego zobowiązania (w przypadku poręczeń za zobowiązania bilansowe) bądź maksymalna potencjalna wartość zobowiązania (w przypadku zobowiązań pozabilansowych).

PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

W okresie 3 miesięcy 2023 roku transakcje w formie płatności akcji nie miały miejsca. Na skutek rozliczenia programu motywacyjnego z 2021 roku Spółka w pierwszym kwartale 2022 roku wyemitowała akcje serii C na skutek 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 były przez uczestników funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego. Każda Akcja serii C uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

17. Struktura Akcjonariatu

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosi 330 538 442 PLN i dzieli się na 25 426 034 akcji, w tym:

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji Istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 4 Statutu, zamiana Akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak Akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego są podmioty wskazane w poniższej tabeli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 708 437	69,65%	17 708 437	69,65%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 217 597	16,58%	4 217 597	16,58%
Razem	25 426 034	100%	25 426 034	100%

*Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościovym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda.

19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką przedstawiał się następująco:

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za rok 2022	Zmiany w strukturze własności
Rafał Malarz Prezes Zarządu	124 490 akcji, stanowiących 0,49% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,49% głosów na WZ	brak zmian
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	132 015 akcji, stanowiących 0,52% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,52% głosów na WZ	brak zmian
Filip Dziuda Członek RN	32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ	brak zmian
*Michał Dziuda Przewodniczący RN	bezpośrednio 152 584 akcji, stanowiących 0,60% udziału w kapitale podstawowym uprawniających do 0,60% głosów na WZ	brak zmian

*Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.,

- na dzień 27 kwietnia 2023 roku, dzień publikacji raportu rocznego za 2022 rok, posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 708 437 akcji Emitenta, stanowiących 69,65% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 708 437 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 69,65% ogólnej liczby głosów,
- na dzień publikacji niniejszego skróconego sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 708 437 akcji Emitenta, stanowiących 69,65% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 708 437 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,65% ogólnej liczby głosów.

20. Inwazja Rosji na Ukrainę

Spółka ani jej spółki zależne nie prowadzą 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 Spółkę oraz jej spółki zależne.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Spółkę, 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 Cavatina Holding S.A. wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów.

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

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 11 maja 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 25 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Członek Zarządu

Kraków, dnia 29 maja 2023 roku

