



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 LISTOPADA 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	11
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym	12
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.....	13
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. Zadłużenie	20
15. Pozostałe aktywa finansowe	21
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	22
17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	22
18. Instrumenty finansowe	22
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	22
Pochodne instrumenty finansowe	22
19. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	24
20. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	28
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	28

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy	okres 3 miesięcy	okres 9 miesięcy	okres 3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 września 2023 roku		30 września 2022 roku	
		(niebadane)		(niebadane)	
Działalność kontynuowana					
Przychody z najmu i aranżacji	8	64 515	24 685	50 980	20 797
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(34 364)	(11 169)	(30 746)	(13 932)
Wynik z najmu i aranżacji		30 151	13 516	20 234	6 865
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	88 341	77 297	144 476	63 504
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		118 492	90 813	164 710	70 369
Przychody z pozostałych umów z klientami		60 100	399	10 000	10 000
Koszty pozostałych umów z klientami		(58 239)	(375)	(9 709)	(9 709)
Koszty ogólnego zarządu		(38 256)	(16 626)	(35 174)	(11 808)
Pozostałe przychody operacyjne		6 041	1 991	11 183	3 065
Pozostałe koszty operacyjne		(9 594)	(2 916)	(13 324)	(6 383)
Zysk z działalności operacyjnej		78 544	73 286	127 686	55 534
Przychody finansowe	11	13 232	(27 169)	1 586	668
Koszty finansowe	11	(62 899)	(25 397)	(74 394)	(41 185)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	2 534	3 672	12 116	3 211
Zysk brutto		31 411	24 392	66 994	18 228
Podatek dochodowy	12	(5 806)	(5 001)	(13 404)	(3 811)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		25 605	19 391	53 590	14 417
Zysk netto za okres		25 605	19 391	53 590	14 417
Inne całkowite dochody					
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		9	(35)	(47)	(33)
Inne całkowite dochody netto		9	(35)	(47)	(33)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		25 614	19 356	53 543	14 384
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,01	0,76	2,11	0,57
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		1,01	0,76	2,11	0,57

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

	Nota	30 września 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		56	100
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		77 166	76 626
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 417 818	2 036 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	72 774	70 239
Pozostałe aktywa finansowe	15	15 265	21 601
Pozostałe aktywa niefinansowe		5 206	3 785
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		15 263	12 061
		2 685 973	2 303 263
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	30 650	64 531
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	7	19 875	71 669
Należności z tytułu podatku dochodowego		5 032	2 577
Pozostałe aktywa finansowe	15	69 497	73 241
Pozostałe aktywa niefinansowe		26 820	46 213
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	53 290	46 748
		205 164	304 979
SUMA AKTYWÓW		2 891 137	2 608 242
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		(51)	(60)
Zyski zatrzymane		685 764	660 159
Kapitał własny ogółem		1 106 646	1 081 032
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	14	1 039 094	838 422
Obligacje	14	277 313	233 926
Zobowiązania inwestycyjne		17 413	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	27 368	30 064
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		42 834	34 054
		1 404 022	1 161 310
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		29 224	22 181
Kredyty i pożyczki	14	176 807	176 771
Obligacje	14	34 140	-
Zobowiązania inwestycyjne		96 391	131 747
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	4 032	3 123
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	33 398	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		3 769	5 918
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		2 388	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		320	199
		380 469	365 900
Zobowiązania ogółem		1 784 491	1 527 210
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 891 137	2 608 242

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		31 411	66 994
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		6 045	6 332
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(88 341)	(144 476)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	17	(2 534)	(12 116)
Wycena instrumentów pochodnych		(3 506)	8 001
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		19 182	(8 743)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		50 913	792
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		18 153	23 621
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		6 844	(13 738)
Odsetki		53 439	26 290
Podatek dochodowy zapłacony		(2 562)	(37 982)
Pozostałe		(657)	44 910
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		88 387	(40 115)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		23 426	654 980
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	11
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		16 577	646 982
Spłata udzielonych pożyczek		5 931	5 698
Odsetki otrzymane		813	2 289
Pozostałe		105	-
Wydatki		331 772	499 473
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		3 632	10 104
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		327 700	489 369
Udzielenie pożyczek		440	-
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(308 346)	155 507

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	401 264	827 118
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	228 515	627 495
Emisja dłużnych papierów wartościowych	91 075	107 487
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	81 674	92 136
Wydatki	174 763	934 967
Spłata pożyczek/kredytów	48 581	800 662
Wykup dłużnych papierów wartościowych	19 844	17 947
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	70 930	98 516
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	2 451	1 946
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 196	633
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	31 761	15 263
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	226 501	(107 849)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 542	7 543
Środki pieniężne na początek okresu	46 748	132 025
Środki pieniężne na koniec okresu	53 290	139 568

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 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	-	-	-	25 605	25 605
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	9	-	9
Całkowity dochód za okres	-	-	9	25 605	25 614
Na dzień 30 września 2023 roku	330 538	90 395	(51)	685 764	1 106 646

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 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 2022 roku	323 677	84 061	(45)	646 207	1 053 900
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	53 590	53 590
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(47)	-	(47)
Całkowity dochód za okres	-	-	(47)	53 590	53 543
Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji	6 861	6 334	-	(13 195)	-
Na dzień 30 września 2022 roku	330 538	90 395	(92)	686 602	1 107 443

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 w obszarze mieszkań na sprzedaż, które charakteryzują się korzystnym rozkładem planowanych przepływów pieniężnych oraz potencjałem do generowania atrakcyjnych stóp zwrotów, jako uzupełnienie i wsparcie dla działalności w segmencie nieruchomości komercyjnych.

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

Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach: (i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Wynik finansowy za okres 9 miesięcy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

2. Zmiany w składzie Grupy

Dnia 31 stycznia 2023 roku został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. jako spółka przejmująca połączyła się ze spółkami przejmowanymi: Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH – tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą za udziały, które spółka przejmująca przyznała jednemu wspólnikowi spółek przejmowanych, z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej. W wyniku połączenia, stosownie do art. 493 §1 KSH, spółki przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego z dniem wykreślenia z rejestru przedsiębiorców. W dniu 31 marca 2023 roku KRS wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów. W kwietniu 2023 roku spółki zostały wykreślone z rejestru.

Dnia 31 maja 2023 roku Spółka dominująca zakupiła 100% udziałów Spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. za kwotę 25 tys. PLN.

Po dniu bilansowym Spółka utworzyła nową spółkę: Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

Poza powyżej opisanymi zmianami, 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 września 2023 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 43 jednostki kontrolowane 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 2022 zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2023 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 września 2023 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 175 305 tys. PLN, które wynikają przede wszystkim 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 108 146 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 96 391 tys. PLN, które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczone 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.

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) oraz decyzje kredytowe, 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 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,;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe;
- przepływy związane z przedsprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych.

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 niepozyskania 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 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 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 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 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
EUR	4,6356	4,6899

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

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku spółki zależne Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., Jardin Sp. z o.o. uzyskały pozwolenie na użytkowanie budynków odpowiednio Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m² GLA, Ocean Office B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m² GLA, Ocean Office D w Krakowie o powierzchni 4,7 tys. m² GLA. Zakończono również prace remontowo-budowlane nieruchomości inwestycyjnej WiMa D, co w myśl przepisów prawa budowlanego oznacza, że wyżej wymieniona nieruchomość może być użytkowana.

DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ

Dnia 31 maja 2023 roku Spółka dominująca zakupiła 100% udziałów Spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. Zakupiona spółka realizuje inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe WiMa Apartments w Łodzi, przeznaczone do sprzedaży. Projekt mieszkaniowy WiMa Apartments jest na wstępnym etapie realizacji. Od dnia przejęcia kontroli do końca III kwartału 2023 roku Grupa nie poniosła istotnych nakładów na ten projekt.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizacji projektów Grupy,
- tempo postępu komercjalizacji projektów Grupy,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu 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

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku Grupa sprzedała zapasy dotyczące nakładów na projekty mieszkaniowe do grupy kapitałowej Resi Capital S.A. w łącznej kwocie 60 100 tys. PLN. Na dzień bilansowy saldo zapasów obejmuje nieruchomości mieszkaniowe WiMa Apartments

realizowane przez Grupę Cavatina Holding.

Znaczny spadek należności wynika ze spłaty należności z tytułu sprzedaży gruntów przeznaczonych na projekty mieszkaniowe do podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.

Zarząd nie zidentyfikował innych 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	47 515	33 674
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	17 000	17 306
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	13 759	9 376
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	3 241	7 930
Razem przychody z najmu i aranżacji	64 515	50 980
Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:	60 100	10 000
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	60 100	10 000
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	124 615	60 980

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Do dnia 31 maja 2023 roku Grupa prowadziła działalność polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielami poszczególnych nieruchomości. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Cavatina GW Sp. z o.o. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest budynek biurowy, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak zróżnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio nieruchomości i bez odrębnego podziału na wyniki osiągnięte na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie.

Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

Z chwilą przejścia kontroli nad spółką zależną Cavatina WiMa Sp. z o.o. (dawniej ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) Grupa rozpoczęła działalność polegającą na budowaniu oraz sprzedaży mieszkań. Od dnia przejścia kontroli do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka nie osiągnęła żadnych przychodów w nowym

segmencie, nie poniosła jeszcze istotnych nakładów na budowę mieszkań, a wartość posiadanych aktywów związanych z realizacją mieszkań jest nieistotna w myśl zapisów MSR 8.

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	899	959
Odsetki pozostałe	113	239
Dodatnie różnice kursowe	4 289	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3 506	-
Pozostałe przychody finansowe	4 425	388
Przychody finansowe ogółem	13 232	1 586

Koszty finansowe

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	41 081	24 395
Odsetki od obligacji	12 062	2 605
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	1 196	633
Pozostałe odsetki	105	720
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	191
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	8 001
Ujemne różnice kursowe	-	31 050
Koszty faktoringu	1 681	2 075
Koszty otrzymanych poręczeń	3 238	1 981
Inne koszty finansowe	3 536	2 743
Koszty finansowe ogółem	62 899	74 394

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	31 411	66 994
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	5 968	12 729
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	5 806	13 404
Różnica, w tym:	(162)	675
- wynikająca z różnic trwałych	640	675
- wynikająca z podatku minimalnego	(802)	-

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone											Razem
	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko -Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	
Saldo otwarcia, w tym:	45 439	103 587	147 774	90 446	562 426	60 397	184 672	-	-	-	-	1 194 741
odębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	375	263	1 275	123	1 766	-	-	-	-	3 943
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 298	103 587	147 399	90 183	561 151	60 274	182 906	-	-	-	-	1 190 798
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	591	5 895	20 544	1 755	30 654	1 386	14 462	9 921	72 057	5 435	40 169	202 869
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	4 237	373	-	-	-	2 931	49 001	-	5 727	62 269
Nakłady inwestycyjne	220	3 642	15 476	1 057	23 061	1 100	11 945	6 936	19 678	5 382	34 311	122 808
Inne	371	2 253	831	259	7 593	286	2 517	54	3 378	53	131	17 726
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	33 535	213 954	13 397	22 032	282 918
Zmniejszenia, w tym:	558	1 214	249	-	13 576	2 046	1 030	-	-	98	-	18 771
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	249	-	707	62	-	-	-	-	-	1 018
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	558	1 214	-	-	12 869	1 984	1 030	-	-	98	-	17 753
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	45 472	108 268	168 069	92 201	579 504	59 737	198 104	43 456	286 011	18 734	62 201	1 661 757
odębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	126	329	568	61	1 766	-	1 282	111	-	4 384
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	45 331	108 268	167 943	91 872	578 936	59 676	196 338	43 456	284 729	18 623	62 201	1 657 373
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone	Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	1 194 741	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	3 943	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 190 798	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	474 531	474 531
Zwiększenia, w tym:	202 869	198 532	401 401
Prawo do użytkowania aktywów	66	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	62 269	43 825	106 094
Nakłady inwestycyjne	122 808	154 707	277 515
Inne	17 726	-	17 726
Transfery****	282 918	(282 918)	-
Zmniejszenia, w tym:	18 771	1 238	20 009
Prawo do użytkowania aktywów	1 018	1 238	2 256
Sprzedaż	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	17 753	-	17 753
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	1 661 757	756 061	2 417 818
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	4 384	18 371	22 755
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	1 657 373	138 720	1 796 093
koszt wytworzenia	-	598 970	598 970

* 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 35 725 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2023 roku wyniosły 39 408 tys. PLN, z czego 22 895 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko – Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław		
Saldo otwarcia, w tym:	183 144	314 212	42 843	85 302	143 902	125 705	83 361	-	-	-	925 383	1 903 852
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 727	-	141	-	375	716	263	-	-	-	25 440	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098	-	-	-	674 713	1 649 960
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225 230	225 230
Zwiększenia, w tym:	11 905	2 955	2 596	18 285	7 373	23 258	7 236	125 511	17 100	91 252	491 771	799 242
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	21	-	542	563
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	1 828	1 538	-	137	-	120	2 470	35 800	67 834	109 727
Nakłady inwestycyjne	11 614	2 955	587	15 216	6 279	23 026	5 195	115 534	14 162	55 008	423 395	672 971
Inne	291	-	181	1 531	1 094	95	2 041	9 857	447	444	-	15 981
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	43 297	93 420	(573 632)	-
Zmniejszenia, w tym:	195 049	317 167	-	-	3 501	148 963	151	-	-	-	1 837	666 668
Prawo do użytkow. aktywów	1 727	-	-	-	-	716	-	-	-	-	1 837	4 280
Sprzedaż	189 115	316 759	-	-	-	148 247	-	-	-	-	-	654 121
Aktualizacja wartości godziwej	4 207	236	-	-	3 501	-	151	-	-	-	-	8 095
Inne	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172
Saldo zamknięcia, w tym:	-	-	45 439	103 587	147 774	-	90 446	562 426	60 397	184 672	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	141	-	375	-	263	1 275	123	1 766	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	-	-	45 298	103 587	147 399	-	90 183	561 151	60 274	182 906	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	474 531	474 531

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2022 roku wyniosły 60 698 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2023 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko – Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław		
Saldo otwarcia, w tym:	183 144	314 212	42 843	85 302	143 902	125 705	83 361	-	-	-	925 383	1 903 852
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkow. gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	-	-	-	25 440	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098	-	-	-	674 713	1 649 960
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225 230	225 230
Zwiększenia, w tym:	12 582	3 361	3 949	18 313	9 645	20 796	6 572	127 098	21 289	83 176	352 730	659 511
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	3 385	3 096	4 193	137	2 410	32 515	8 576	37 446	52 207	143 965
Nakłady inwestycyjne	12 291	3 361	470	14 369	4 812	20 564	3 942	91 000	12 447	45 730	310 523	519 509
Inne	291	-	94	848	640	95	220	3 583	266	-	-	6 037
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	43 297	93 420	(573 632)	-
Zmniejszenia, w tym:	195 726	317 573	-	-	-	146 501	-	-	-	-	-	659 800
Prawo do użytkowania aktywów	1 727	-	-	-	-	716	-	-	-	-	-	2 443
Sprzedaż	189 792	317 165	-	-	-	145 785	-	-	-	-	-	652 742
Aktualizacja wartości godziwej	4 207	236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 443
Inne	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172
Saldo zamknięcia, w tym:	-	-	46 792	103 615	153 547	-	89 933	564 013	64 586	176 596	704 481	1 903 563
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkow. gruntu)	-	-	141	-	375	-	263	1 274	103	1 767	22 296	26 219
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	-	-	46 651	103 615	153 172	-	89 670	562 739	64 483	174 829	280 782	1 475 941
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401 403	401 403

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 8 056 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2022 roku wyniosły 46 098 tys. PLN.

Zarząd na bieżąco, wraz z pojawiającymi się nowymi wydarzeniami rynkowymi, monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

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

- na dzień 30 września 2023 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 83%, Ocean Office Park B – 45%, Global Office Park A – 87%, Palio Office Park A – 98%, Palio Office Park B – 68%, Quorum D – 66%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 72%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 22%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 83%, Ocean Office Park B – 43%, Global Office Park A – 87%, Palio Office Park A – 98%, Palio Office Park B – 68%, Quorum D – 74%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 72%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 33%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 września 2023 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 września 2023 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
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	45 331	108 268	167 943	91 872	578 936	59 676
Skumulowana marża*	16 339	32 951	62 014	23 232	139 374	10 457
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	36%	30%	37%	25%	24%	18%

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	196 338	43 456	284 729	18 623	62 201
Skumulowana marża*	50 811	7 788	108 113	3 049	5 727
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	26%	18%	38%	16%	9%

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	88 341	144 476
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	88 341	139 522

14. Zadłużenie

	30 września 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Kredyty	1 000 133	851 260
Pożyczki od jednostek powiązanych	30 381	-
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	185 387	163 933
Obligacje	311 453	233 926
Pochodne instrumenty finansowe	-	3 004
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	22 757	25 012
Pozostałe zobowiązania leasingowe	8 643	8 175
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	33 398	22 655
Zadłużenie razem, w tym:	1 592 152	1 307 965
- część długoterminowa	1 343 775	1 102 412
- część krótkoterminowa	248 377	205 553

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 13 stycznia 2023 roku spółka Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z Perpetum 10 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 17 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt w Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich Und Wien AG z siedzibą w Austrii związany z refinansowaniem części nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z inwestycją Quorum Office Park B we Wrocławiu na maksymalną kwotę 14 250 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 17 stycznia 2025 roku.

W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego dla inwestycji położonej w Bielsku-Białej dla budynku Cavatina Hall B na kwotę maksymalną 30 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 25 czerwca 2034 roku.

W dniu 14 marca 2023 roku spółka Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z QVP I SCSp z siedzibą w Luksemburgu przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 3 061 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 9 marca 2024 roku.

W dniu 17 marca 2023 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała umowę faktoringu odwrotnego z KUKA Finance S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie łącznej 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 17 marca 2024 roku.

W trzecim kwartale Spółka otrzymała od akcjonariusza większościowego pożyczkę w kwocie 30 mln PLN.

Spółka zależna Cavatina GW sp. z o.o. odnowiła Umowę o kredyt odnawialny z BOŚ Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na maksymalną kwotę 60 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 sierpnia 2025 roku.

W dniu 15 września 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt dewizowy inwestycyjny z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie na kwotę 2 650 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 października 2035 roku. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka obciążająca prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz nieruchomości w Łodzi należące do kredytobiorcy.

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 PLN 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.

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

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. W dniu 31 maja 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 25 mln PLN. W dniu 12 czerwca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 14 czerwca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A.

W dniu 27 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce programu prospektowych emisji obligacji, do 50 000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B_EUR o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 5 mln EUR, z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 26 stycznia 2027 roku. W dniu 20 lipca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 43 669 obligacji o łącznej wartości nominalnej 4,4 mln EUR. W dniu 27 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 31 lipca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji.

W dniu 4 września 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o łącznej wartości nominalnej do 50 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 26 marca 2027 roku. W dniu 27 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 29 września 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C.

We wrześniu 2023 roku miał miejsce częściowy wykup obligacji serii E, E1 i F w łącznej kwocie 17 334 tys. PLN.

15. Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone	15 992	21 620
Pochodne instrumenty finansowe	501	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	68 269	73 222
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	58 007	66 442
- kaucje wpłacone przez najemców	10 262	6 780
Razem	84 762	94 842
- długoterminowe	15 265	21 601
- krótkoterminowe	69 497	73 241

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30 września 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Środki pieniężne w banku	53 290	46 748
Razem	53 290	46 748

17. Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności

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

<i>Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	70 239	60 799
Udział w zyskach jedn. wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	2 535	12 116
Wartość udziałów na 30.09.	72 774	72 915

18. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

	30 września 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	501	-
Razem	501	-
- w tym część długoterminowa	-	-
- w tym część krótkoterminowa	501	-
	30 września 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	3 004
Razem	-	3 004
- w tym część długoterminowa	-	-
- w tym część krótkoterminowa	-	3 004
Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.		
	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(191)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	3 506	(8 001)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	3 506	(8 192)

19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 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)	146	27	-	12	4 603	13	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	11	-	47	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	441	21	362	16	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	8	1 442	-	-	-	-	-
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	41	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3 127	-	-	-	-	-
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)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	863	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	9	15	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	165	171	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 619	58 488	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	103	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	333	880	-	785	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	92	19	-	-	-	-	-
Razem	3 842	65 247	362	860	4 603	13	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązаными	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)	5	27	-	-	2 891	21
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	2	-	726	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	215	-	29 202	200	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	410	4	-	-	-	408
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	37	-	-	1 179	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	37	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	12	2 296	-	-	4	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	2	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	78	2	14 671	-	130	26
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	590	2 544	15 397	30 381	3 225	455

W okresie 9 miesięcy 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 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)	134	241	2 365	-	4 293	37	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	19	25	-	53	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	44	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	2 950	106	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	96	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	51	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	54	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	160	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	23	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	10 012	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2 290	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	7	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	213	2 992	-	906	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	37	22	-	8	-	-	-
Razem	3 359	16 301	2 365	967	4 293	37	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2023 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	7	-	-	-	2 554	3 205
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	695	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	4	10	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	32	-	-	-	-	412
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	11	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	31	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 041	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 065	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	69	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	2	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	2	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	317	-	-	-	-	67
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	70	20	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	55	4	20 359	-	77	29
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	36 691	59	21 064	-	2 631	3 713

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 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	-	726	Wibor + marża	30 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	3 668	14 671	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak

Razem w tym:

15 397

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązania z tytułu pożyczki (EUR)	Zobowiązania z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	20 264	Wibor + marża	23 sierpnia 2028 roku	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	8 938	Wibor + marża	29 sierpnia 2028 roku	brak
Resi Capital S.A.	Cavatina WiMa Sp. z o.o.	PLN	-	1 179	stopa referencyjna NBP + marża	30 marca 2025 roku	brak

Razem w tym:

30 381

20. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

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

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

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

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

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

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

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 12 października 2023 roku została zawarta warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy spółką zależną Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. („Kupujący”), a spółką Poczta Polska S.A. („Sprzedający”). Umowa dotyczy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, o łącznej powierzchni 1,0533 ha, położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i ul. Żelaznej za cenę 147,6 mln PLN brutto. Nabycie Nieruchomości dokona się pod warunkiem niewykonania przez Krajowy Zasób Nieruchomości prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa („Warunek”). Zapłata i zawarcie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostanie dokonane po spełnieniu Warunku, w terminie określonym szczegółowo procedurą opisaną w warunkowej umowie sprzedaży.

W dniu 19 października 2023 roku spółki zależne Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. i Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. podpisały umowę kredytową z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu na kwotę EUR 25 mln (kredyt inwestycyjny), EUR 20 mln (kredyt budowlano-inwestycyjny) oraz EUR 3 mln (kredyt na VAT). Termin ostatecznej spłaty kredytu na VAT przypada nie później niż 30 czerwca 2025 roku, dla pozostałych kredytów nie później niż 30 czerwca 2028 roku. W związku z podpisaniem umowy Kredytowej nastąpiła całkowita spłata

zadłużenia wynikającego z umowy pożyczki udzielonej na finansowanie Inwestycji Quorum D przez PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 poprzez refinansowanie z udzielonego kredytu inwestycyjnego.

W dniu 20 października 2023 roku jedna ze spółek zależnych otrzymała pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego usługowo-mieszkalnego w Katowicach przy ul. Przemysłowej. Decyzja ta stała się ostateczną dnia 9 listopada 2023 roku.

W dniu 9 listopada 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie z dniem 15 listopada 2023 roku dotychczasowego adresu siedziby Spółki: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, na nowy następujący adres Spółki: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 27 listopada 2023 roku

