



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 LISTOPADA 2024 ROKU

SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM7	
1. Informacje ogólne.....	8
2. Zmiany w składzie Grupy.....	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	10
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	10
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym.....	10
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	10
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.....	11
8. Przychody z najmu i aranżacji	11
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	12
11. Przychody i koszty finansowe.....	13
12. Podatek dochodowy	13
13. Nieruchomości inwestycyjne	14
14. Zapasy.....	18
15. Zadłużenie.....	19
16. Pozostałe aktywa finansowe.....	20
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21
18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności.....	21
19. Instrumenty finansowe.....	21
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	21
Pochodne instrumenty finansowe	21
20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	23
21. Inwazja Rosji na Ukrainę	26
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	26

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy	okres 3 miesięcy	okres 9 miesięcy	okres 3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 września 2024 roku	30 września 2024 roku	30 września 2023 roku	30 września 2023 roku
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z najmu i aranżacji	8	96 959	35 855	64 515	24 685
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(45 106)	(16 104)	(34 364)	(11 169)
Wynik z najmu i aranżacji		51 853	19 751	30 151	13 516
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	53 384	1 992	88 341	77 297
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		105 237	21 743	118 492	90 813
Przychody z pozostałych umów z klientami		-	-	60 100	399
Koszty pozostałych umów z klientami		-	-	(58 239)	(375)
Koszty ogólnego zarządu		(36 034)	(11 381)	(38 256)	(16 626)
Pozostałe przychody operacyjne		6 468	1 328	6 041	1 991
Pozostałe koszty operacyjne		(5 925)	(1 012)	(9 594)	(2 916)
Zysk z działalności operacyjnej		69 746	10 678	78 544	73 286
Przychody finansowe	11	34 759	21 891	13 232	(27 169)
Koszty finansowe	11	(79 443)	(27 594)	(62 899)	(25 397)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	1 870	173	2 534	3 672
Zysk brutto		26 932	5 148	31 411	24 392
Podatek dochodowy	12	(4 567)	(1 249)	(5 806)	(5 001)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		22 365	3 899	25 605	19 391
Zysk netto za okres		22 365	3 899	25 605	19 391
Inne całkowite dochody					
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		12	6	9	(35)
Inne całkowite dochody netto		12	6	9	(35)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		22 377	3 905	25 614	19 356
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,88	0,15	1,01	0,76
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,88	0,15	1,01	0,76

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Nota	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		29	57
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		79 381	79 444
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 695 711	2 470 175
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	57 854	55 984
Pozostałe aktywa finansowe	16	19 405	12 456
Pozostałe aktywa niefinansowe		5 305	3 940
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		21 811	11 437
		2 961 921	2 715 918
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	330 184	231 852
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		31 031	18 966
Należności z tytułu podatku dochodowego		7 199	4 512
Pozostałe aktywa finansowe	16	52 868	58 904
Pozostałe aktywa niefinansowe		21 804	41 688
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	29 593	62 087
		472 679	418 009
		3 434 600	3 133 927
SUMA AKTYWÓW			
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		13	1
Zyski zatrzymane		773 025	750 660
		1 193 971	1 171 594
Kapitał własny ogółem			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	15	1 143 599	1 144 075
Obligacje	15	368 132	290 294
Zobowiązania inwestycyjne		15 747	15 981
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	53 133	50 058
Pozostałe zobowiązania finansowe		2 059	1 580
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		70 239	54 696
		1 652 909	1 556 684
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		38 826	34 379
Kredyty i pożyczki	15	220 873	174 929
Obligacje	15	95 834	76 986
Zobowiązania inwestycyjne		106 255	66 983
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	3 297	3 465
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	43 995	39 358
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		73 341	5 747
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		5 077	3 476
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		222	326
		587 720	405 649
		2 240 629	1 962 333
Zobowiązania ogółem		2 240 629	1 962 333
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		3 434 600	3 133 927

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		26 932	31 411
Korekty o pozycje:		2 171	56 976
Amortyzacja		5 059	6 045
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(53 384)	(88 341)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	(1 870)	(2 534)
Wycena instrumentów pochodnych		(9 047)	(3 506)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(12 948)	19 182
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(94 449)	50 913
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		18 519	18 153
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		103 052	6 844
Odsetki		67 146	53 439
Podatek dochodowy zapłacony		(2 189)	(2 562)
Pozostałe		(17 718)	(657)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		29 103	88 387
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		16 352	23 426
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		10 883	16 577
Spłata udzielonych pożyczek		4 981	5 931
Odsetki otrzymane		488	813
Pozostałe		-	105
Wydatki		164 900	331 772
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		484	3 632
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		164 407	327 700
Udzielenie pożyczek		9	440
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(148 548)	(308 346)

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	374 143	401 264
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	106 253	228 515
Emisja dłużnych papierów wartościowych	112 061	91 075
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	155 829	81 674
Wydatki	287 192	174 763
Spłata pożyczek/kredytów	51 916	48 581
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 342	19 844
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	151 263	70 930
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	2 931	2 451
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	791	1 196
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	54 066	31 761
Pozostałe	3 883	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	86 951	226 501
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(32 494)	6 542
Środki pieniężne na początek okresu	62 087	46 748
Środki pieniężne na koniec okresu	29 593	53 290

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	330 538	90 395	1	750 660	1 171 594
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	22 365	22 365
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	12	-	12
Całkowity dochód za okres	-	-	12	22 365	22 377
Na dzień 30 września 2024 roku	330 538	90 395	13	773 025	1 193 971

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2023 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

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

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 września 2024 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 44 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 115 041 tys. PLN, które wynikają m.in. 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 73 614 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 22 837 tys. PLN. Na ujemne kapitały obrotowe netto wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 106 255 tys. PLN, które częściowo 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 długoterminowe, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały

wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

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

Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze 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 niezmienionym istotnie zakresie.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	<i>30 września 2024 roku</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
EUR	4,2791	4,3480

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 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m² GLA.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizacji projektów Grupy,
- tempo postępu komercjalizacji projektów Grupy,

- tempo sprzedaży lokali mieszkaniowych,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu rynkowych stóp procentowych,
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

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

Zarząd nie zidentyfikował 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 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	60 248	47 515
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	36 711	17 000
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	22 024	13 759
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	14 687	3 241
Razem przychody z najmu i aranżacji	96 959	64 515
Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:	-	60 100
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	-	60 100
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	96 959	124 615

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- nieruchomości komercyjne obejmujące budowę oraz komercjalizację budynków biurowych,
- nieruchomości mieszkaniowe obejmujące budowę i mieszkań i lokali usługowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy,

- usługi generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczone wyłącznie na rzecz segmentów: nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkaniowych.

Segmenty sprawozdawcze są tożsame z segmentami wyodrębnionymi dla celów zarządczych.

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

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

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

INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU.

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	100 200	-	-	(3 241)	96 959
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(46 427)	-	-	1 321	(45 106)
Wynik z najmu i aranżacji	53 773	-	-	(1 920)	51 853
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	53 384	-	-	-	53 384
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	284 961	(284 961)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(201 424)	201 424	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	83 537	(83 537)	-
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	107 157	-	-	(1 920)	105 237
Wynik na segmencie	107 157	-	83 537	(85 457)	105 237

Udział w zyskach jednostek wspólnokontrolowanych metodą praw własności wycenianych	1 870	-	-	-	1 870
--	-------	---	---	---	-------

WYBRANE POZYCJE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PODZIALE NA SEGMENTY

	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	1 220	-	7 339	70 851	79 410
Nieruchomości inwestycyjne	2 695 711	-	-	-	2 695 711
Inwestycje w jednostkach wspólnokontrolowanych metodą praw własności wycenianych	57 854	-	-	-	57 854
Zapasy	-	323 178	7 006	-	330 184
Pozostałe aktywa segmentów	116 451	13 534	21 050	8 388	159 423
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 840	2	2 463	1 288	29 593
RAZEM AKTYWA	2 897 076	336 714	120 283	80 527	3 434 600
Kredyty i pożyczki	1 147 288	55 340	137 229	24 615	1 364 472
Obligacje	41 621	49 184	-	373 161	463 966
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	122 002	-	122 002
Pozostałe zobowiązania	60 294	89 232	58 710	6 415	214 651
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 249 203	193 756	317 941	404 191	2 165 091

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 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	531	899
Odsetki pozostałe	12	113
Zrealizowane przychody instrumentów pochodnych	1 682	-
Dodatnie różnice kursowe	23 475	4 289
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	9 046	3 506
Pozostałe przychody finansowe	13	4 425
Przychody finansowe ogółem	34 759	13 232

Koszty finansowe

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	46 316	41 081
Odsetki od obligacji	20 570	12 062
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	791	1 196
Pozostałe odsetki	399	105
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	-
Ujemne różnice kursowe	-	-
Koszty faktoringu	2 335	1 681
Koszty otrzymanych poręczeń	4 558	3 238
Inne koszty finansowe	4 474	3 536
Koszty finansowe ogółem	79 443	62 899

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 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	26 932	31 411
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	5 117	5 968
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	4 567	5 806
Różnica, w tym:	(550)	(162)
- wynikająca z różnic trwałych	165	640
- wynikająca z podatku minimalnego	(715)	(802)

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	42 642	141	42 501	-	(1 931)	1 032	-	-	(167)	41 576	141	41 435
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	6 554	3 361	-	-	(538)	110 685	-	110 685
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	1 040	1 159	-	-	909	159 501	126	159 375
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(2 716)	423	-	-	(150)	81 381	329	81 052
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(6 833)	10 441	-	-	(3 665)	544 182	568	543 614
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	61	7 328	5 841	-	-	322	72 996	122	72 874
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(10 802)	5 376	-	-	305	181 531	1 766	179 765
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(1 201)	3 371	-	-	(9)	42 808	-	42 808
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	558	148	7 213	-	-	1 452	283 747	1 840	281 907
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(887)	149	-	-	471	16 987	336	16 651
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(3 974)	-	-	-	731	55 307	-	55 307
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	7 957	8 065	163 917	-	1 160	181 099	6 992	174 107
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	844	(5 317)	46 431	163 917	-	821	1 771 800	12 220	1 759 580
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	905 071	18 371	557 595	291	59 820	133 765	(163 917)	(11 119)	-	923 911	11 670	547 215
Razem	2 470 175	22 755	2 118 315	1 135	54 503	180 196	-	(11 119)	821	2 695 711	23 890	2 306 795

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 41 736 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 września 2024 roku wyniósł 365 026 tys. PLN (2023: 329 105 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2024 roku wyniosły 38 225 tys. PLN, z czego 21 292 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2024 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

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

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2024 roku
(w tysiącach PLN)

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

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	45 439	141	45 298	-	(558)	220	-	-	371	45 472	141	45 331
Equal Business Park D, Kraków	103 587	-	103 587	-	(1 214)	3 642	-	-	2 253	108 268	-	108 268
Palio Office Park A, Gdańsk	147 774	375	147 399	(249)	4 237	15 476	-	-	831	168 069	126	167 943
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	90 446	263	90 183	66	373	1 057	-	-	259	92 201	329	91 872
Global Office Park A1, A2, Katowice	562 426	1 275	561 151	(707)	(12 869)	23 061	-	-	7 593	579 504	568	578 936
Palio Office Park B, Gdańsk	60 397	123	60 274	(62)	(1 984)	1 100	-	-	286	59 737	61	59 676
Quorum D, Wrocław	184 672	1 766	182 906	-	(1 030)	11 945	-	-	2 517	198 104	1 766	196 338
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	-	-	-	-	2 931	6 936	33 535	-	54	43 456	-	43 456
Ocean Office Park B, Kraków	-	-	-	-	49 001	19 678	213 954	-	3 378	286 011	1 282	284 729
WiMa D, Łódź	-	-	-	-	(98)	5 382	13 397	-	53	18 734	111	18 623
Ocean Office Park D, Kraków	-	-	-	-	5 727	34 311	22 032	-	131	62 201	-	62 201
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 194 741	3 943	1 190 798	(952)	44 516	122 808	282 918	-	17 726	1 661 757	4 384	1 657 373
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	841 685	21 002	346 152	(1 238)	43 825	154 707	(282 918)	-	-	756 061	18 371	138 720
Razem	2 036 426	24 945	1 536 950	(2 190)	88 341	277 515	-	-	17 726	2 417 818	22 755	1 796 093

* 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.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec września 2023 roku wyniósł 598 970 tys. PLN (2022: 474 531 tys. PLN).

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.

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 2024 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 92%, Ocean Office Park B – 69%, Global Office Park A – 90%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 87%, Quorum D – 88%, Cavatina Hall A – 98%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 43%, Grundmanna A 51%.
- na dzień zatwierdzenia sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 92%, Ocean Office Park B – 90%, Global Office Park A – 89%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 87%, Quorum D – 88%, Cavatina Hall A – 98%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 43%, Grundmanna A 58%.

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

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall A Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Wartość godziwa	41 435	110 685	159 375	81 052	543 614	72 874
Skumulowana marża*	11 412	30 949	48 962	14 752	87 961	14 524
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	28%	28%	31%	18%	16%	20%
	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko- Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław
Wartość godziwa	179 765	42 808	281 907	16 651	55 307	174 107
Skumulowana marża*	26 696	3 205	92 260	104	(1 712)	26 780
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	15%	7%	33%	1%	(3%)	15%

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

14. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Budynki mieszkalne w realizacji			Pozostałe zapasy	razem
	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice		
Saldo otwarcia	11 374	20 272	53 571	146 635	231 852
Zmiana w okresie:	16 567	23 652	35 247	22 866	98 332
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie / aktualizacja stawek)	8	484	-	-	492
Nakłady inwestycyjne	16 559	23 168	35 247	22 866	97 840
Transfery	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym	27 941	43 924	88 818	169 501	330 184
- prawo do użytkowania aktywów (prawo wieczystego użytkowania gruntów)	287	1 051	-	22 070	23 408
- koszty finansowania celowego	-	-	161	13 312	13 473
- koszty finansowania ogólnego	1 294	2 114	5 896	3 855	13 159
- efekt wyceny do wartości godziwej	-	-	4 434	-	4 434

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w 2024 roku wyniosły 20 840 tys. PLN, z czego 7 846 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Budynki mieszkalne w realizacji			Pozostałe zapasy	razem
	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice		
Saldo otwarcia	-	-	-	64 531	64 531
Zmiana w okresie:	11 373	20 271	53 571	82 106	167 321
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie / aktualizacja stawek)	279	567	-	22 070	22 916
Nakłady inwestycyjne	8 792	16 906	-	124 499*	150 197
Transfery	2 302	2 798	-	(5 100)	-
Sprzedaż	-	-	-	(59 363)	(59 363)
Inne	-	-	53 571	-	53 571
Saldo zamknięcia, w tym	11 373	20 271	53 571	146 637	231 852
- prawo do użytkowania aktywów (prawo wieczystego użytkowania gruntów)	279	567	-	22 070	22 916
- koszty finansowania celowego	-	-	161	318	479
- koszty finansowania ogólnego	449	801	4 211	262	5 723
-efekt wyceny do wartości godziwej	-	-	4 434	-	4 434

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w 2023 roku wyniosły 6 202 tys. PLN, z czego 5 723 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Poniższa tabela przedstawia wartość (brutto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 25 listopada 2024 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty	69 980	148	11 082	22	81 062	170
Wima Apartments	81 353	177	11 899	29	93 252	206
Razem	151 333	325	22 981	51	174 314	376

Na dzień 30 września 2024 roku wartość zaliczek wpłaconych przez klientów z tytułu umów deweloperskich oraz wpłat na rachunki powiernicze prezentowanych w pozostałych zobowiązaniach niefinansowych wyniosła 62,6 mln PLN.

15. Zadłużenie

	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Kredyty	1 194 447	1 151 266
Pożyczki od jednostek powiązanych	24 616	36 159
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	145 409	131 579
Obligacje	463 966	367 280
Pochodne instrumenty finansowe	2 129	1 580
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	47 300	45 673
Pozostałe zobowiązania leasingowe	9 130	7 850
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	43 925	39 358
Zadłużenie razem, w tym:	1 930 922	1 780 745
- część długoterminowa	1 566 923	1 486 007
- część krótkoterminowa	363 999	294 738

KREDYTY I POŻYCZKI

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

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

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

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

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

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

EMISJA OBLIGACJI

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

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

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

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

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

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

16. Pozostałe aktywa finansowe

	<i>30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Pożyczki udzielone	8 094	13 219
Pochodne instrumenty finansowe	12 129	2 534
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	52 050	55 607
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	26 023	49 819
- kaucje wpłacone przez najemców	18 968	5 788
- rachunki powiernicze	7 059	-
Razem	72 273	71 360
- długoterminowe	19 405	12 456
- krótkoterminowe	52 868	58 904

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Środki pieniężne w banku	29 593	62 087
Razem	29 593	62 087

18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

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

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	55 984	70 239
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 870	2 535
Wartość udziałów na 30.09.	57 854	72 774

19. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Kontrakty IRS na stopę procentową	10 787	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	1 342	2 534
Razem	12 129	2 534
- w tym część długoterminowa	12 129	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2024 roku
(w tysiącach PLN)

- w tym część krótkoterminowa	-	2 534
	<i>30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	2 129	1 580
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	2 129	1 580
- w tym część długoterminowa	2 059	1 580
- w tym część krótkoterminowa	70	-
Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.		
	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	1 682	-
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	9 046	3 506
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	10 728	3 506

20. Transakcje z podmiotami powiązаными

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązаными	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość projektów inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	108	25	-	-	6 509	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	-	46	-	-
Pensieri di Cavatina srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	122	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	32	24	3 081	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	133	2 311	-	-	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki siostry wobec Cavatina Holding S.A.)	881	12 633	17	-	-	10
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	7	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	348	898	-	485	-	-
Spółki z Grupy Kapitałowej Cavare S.A. - spółka powiązana osobowo	-	11	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	13	470	-	-	-	-
Razem	1 637	16 386	9 607	531	-	27

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązаными	Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	2 713	2 774	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	817	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	1 353	-	-	24 616
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3 488	384	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki siostry wobec Cavatina Holding S.A.)	577	1 190	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	224	167	7 276	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	8 355	4 515	8 093	24 616

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2024 roku
(w tysiącach PLN)

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 projektów 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 współkontrolowana)	333	880	-	785	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	92	19	-	-	-	-	-
Razem	3 842	65 247	362	860	4 603	13	-

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 2024 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 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)	5	-	-	-	2 419	303
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	763	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	26	-	-	34 956	200	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	924	1	-	-	20	388
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	28	-	-	1 203	25	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	-	-	-	-	-
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.)	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	53	1 637	-	-	5	-
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	-	-	-	-	-	-
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	151	-	12 456	-	127	26
Cavare S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	-	-	-
CAVARE GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	5	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	1 206	1 638	13 219	36 159	2 796	717

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	817	Wibor + marża	30 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 673	7 276	stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem				8 093			

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązania z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	10 098	Wibor + marża	23 sierpnia 2028 roku	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	8 595	Wibor + marża	29 sierpnia 2028 roku	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	5 923	Oprocentowanie stałe	27 listopada 2026 roku	brak
Razem			24 616			

21. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

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

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

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

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

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

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 8 października 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Grundmanna Office Park A Katowicach o powierzchni 19,5 tys. m² GLA.

Dnia 25 listopada 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii P2024C o wartości nominalnej 32 818 600 PLN. Termin wykupu przypada na 18 listopada 2028 roku. W dniu 25 listopada 2024 obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządził

Michał Chudy
Dyrektor Działu
Konsolidacji i Sprawozdawczości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 27 listopada 2024 roku

