



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 WRZEŚNIA 2024 ROKU

SPIS TREŚCI

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Nota	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2023 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	45 175	21 960	34 821	17 815
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	43 034	28 892	22 286	(11 296)
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(44 065)	(21 556)	(33 285)	(17 261)
Koszty ogólnego zarządu		(2 599)	(1 666)	(3 363)	(2 006)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		(61)	12	22	11
Zysk z działalności operacyjnej		41 484	27 642	20 481	(12 737)
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe		117	117	-	-
Pozostałe koszty finansowe	6	(3 957)	1 812	(25 533)	(23 896)
Zysk brutto		37 644	29 571	(5 052)	(36 633)
Podatek dochodowy	10	698	(360)	5 331	5 068
Zysk netto z działalności kontynuowanej		38 342	29 211	279	(31 565)
Zysk netto		38 342	29 211	279	(31 565)
Całkowite dochody netto		38 342	29 211	279	(31 565)
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,51	1,15	0,01	(1,24)
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		1,51	1,15	0,01	(1,24)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU

AKTYWA	Nota	30 czerwca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	942 451	896 717
Pożyczki udzielone	16	1 157 346	1 163 261
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2 729	2 031
		2 102 526	2 062 009
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		3 039	7 758
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	77 142	66 939
Pozostałe aktywa finansowe		2 553	2 574
Pozostałe aktywa niefinansowe		831	658
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	3 432	2 391
		86 997	80 320
SUMA AKTYWÓW		2 189 523	2 142 329
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		775 081	676 251
Zyski zatrzymane		126 908	187 396
		1 232 527	1 194 185
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	406 621	460 910
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	60 328	65 514
Obligacje	14	319 676	242 713
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		786 625	769 137
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		93 371	90 207
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	12 467	9 566
Obligacje	14	59 807	76 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		4 726	2 248
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
		170 371	179 007
Zobowiązania ogółem		956 996	948 144
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 189 523	2 142 329

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto	37 644	(5 053)
Korekty o pozycje:	(57 606)	2 214
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych	12 (43 035)	(22 286)
wycenianych metodą praw własności		
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń	4 719	19 902
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(173)	34
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	2 476	(1 275)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	(24 933)	(18 997)
Podatek dochodowy zapłacony	-	(88)
Pozostałe	3 340	24 924
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(19 962)	(2 839)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	87 386	102 570
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	87 386	102 570
Wydatki	117 824	39 917
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	25
Udzielenie pożyczek	117 824	39 892
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(30 438)	62 653

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych – c.d.
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)
Wpływy	467 543	204 922
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	402 843	180 965
Emisja obligacji	64 700	23 957
Wydatki	416 102	259 522
Splata pożyczek i kredytów	398 810	257 022
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 292	2 500
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	51 441	(54 600)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 041	5 214
Środki pieniężne na początek okresu	2 391	7 726
Środki pieniężne na koniec okresu	3 432	12 940

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		330 538	676 251	187 396	1 194 185
Zysk netto za rok		-	-	38 342	38 342
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	38 342	38 342
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	98 830	(98 830)	-
Na dzień 30 czerwca 2024 roku		330 538	775 081	126 908	1 232 527

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2023 roku		330 538	649 104	115 714	1 095 355
Zysk netto za rok		-	-	279	279
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	279	279
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	27 147	(27 147)	-
Na dzień 30 czerwca 2023 roku		330 538	676 251	88 845	1 095 634

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna składa się ze Spółki oraz jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz stan na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 27 września 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy, w której Spółka jest jednostką dominującą. Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 4 812 tys. PLN, które wynikają z ponoszenia istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 34 474 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 24 260 tys. PLN. Na ujemne kapitały obrotowe netto wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 96 660 tys. PLN, które częściowo drugostronnie ujmowane są głównie jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

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

- przepływy związane z sprzedażą realizowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 163m PLN;
- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 40m PLN;
- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, z których Grupa może skorzystać m. in. po uzyskaniu pozwolenia na budowę dla jednego z planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 110m PLN;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu, w kwocie ok. 31m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o decyzje kredytowe w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze dostatecznie wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu), w kwocie ok. 60m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem najmu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich

finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów najmu, w kwocie ok. 22m PLN;

- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym na podstawie zatwierzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro, w kwocie ok. 127m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 20m PLN.

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

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

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*) oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystała z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyień 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.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

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

Zarząd

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

* do dnia 1 czerwca 2023 roku Szymon Będkowski pełnił funkcję Członka Zarządu.

Rada Nadzorcza

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Michał Dziuda	przewodniczący Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	31 grudnia 2025 roku
Filip Dziuda	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	31 grudnia 2025 roku
Paulina Kulejewska	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	31 grudnia 2025 roku
Anna Duszańska	członek Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	31 grudnia 2025 roku
Agnieszka Netter	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2021 roku	31 grudnia 2025 roku

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

4. Inwestycje Spółki

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku nie utworzono nowych spółek celowych, ani nie dokonano likwidacji spółek.

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

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Grupy kapitałowej nie uległ zmianom.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 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 sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m² GLA.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

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

8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta

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

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim	43 865	33 485
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	26
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	1 310	1 310
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	45 175	34 821

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	17 473	11 886
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	2 645	2 686
Odsetki od obligacji	21 556	16 968
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	2 391	1 745
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	44 065	33 285

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku przedstawia się następująco:

	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	37 644	(5 053)
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	7 152	(960)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(698)	(5 331)
Różnica, w tym:	7 850	4 371
Wynikająca z różnic trwałych	(1)	(79)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	7 851	4 451

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	<i>30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Inwestycje w jednostkach zależnych	884 770	840 733
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	57 681	55 984
Razem	942 451	896 717

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
 (w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Cavatina GW Sp. z o.o.	503 548	477 833
Equal I Sp. z o.o.	50 133	49 327
100K Sp. z o.o.	5 595	5 611
Equal III Sp. z o.o.	9 886	9 651
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 322	1 365
Carbon Tower Sp. z o.o.	25 703	25 211
Tischnera Office Sp. z o.o.	24 970	24 632
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	6 947	6 788
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	27 565	26 739
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	9 258	13 688
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	4 743	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	3 971	3 905
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	12 247	9 552
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 132	9 094
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	8 646	9 754
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	2 804
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	4 430	-
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	3 712	2 032
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	550	515
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	163 011	135 558
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	271	248
Jardin Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	1 269	8 253
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	129	94
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	448	346
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	2 309	2 107
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	10 569
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	535	500
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	936	705
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	3 504	3 852
Razem inwestycje w jednostki zależne	884 770	840 733
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	57 681	55 984
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	57 681	55 984
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	942 451	896 717

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku oraz dnia 30 czerwca 2023 roku:

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
 (w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	840 732	692 701
Nabycie udziałów	2 700	25
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	41 337	23 424
Wartość udziałów na 30.06.	884 769	716 150
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	55 984	70 239
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	1 697	(1 138)
Wartość udziałów na 30.06.	57 681	69 101

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 30 czerwca 2024 roku 3 432 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku tys. 2 391 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	<i>30 czerwca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	72 795	75 080
Pożyczki od jednostek powiązanych	499 992	551 117
Obligacje	379 483	319 699
Zadłużenie razem	952 270	945 896
- w tym część długoterminowa	786 625	769 137
- w tym część krótkoterminowa	165 645	176 759

KREDYTY I POŻYCZKI

Zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynika z głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych w kwocie 403mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 397 mln PLN oraz ze spłaty kredytu w kwocie 2 mln PLN.

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 zależna Cavatina Holding S.A. 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 obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

15. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

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

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

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

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	Dywidendy otrzymane /(wypłatone)
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	2 277	-	-	-
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	7	-	1 747	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	420	1 235	14	-	12 354	172	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	31	40	-	-	-	-
Carbon Tower Sp.z o.o.	-	-	-	-	803	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	573	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	Dywidendy otrzymane /(wypłacone)
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	18	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 354	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	389	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	14	928	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	166	999	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	4 719	-	114	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	526	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	94	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	7 072	144	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	15	1 630	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	1 575	-	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	79	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	791	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1	2 316	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	164	563	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	143	993	-	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	154	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1	5 545	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	219	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1	1 483	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	77	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	4 580	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	277	-	-	-	-	-
Jardín Sp. z o.o.	97	1 087	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	248	77	-	125	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	90	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	80	700	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	945	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	105	314	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	1	375	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	9	4	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	67	-	-	-	168	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1	3 969	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	352	-	-	-	-	-
Spółki powiązane							
Resi Capital S.A.	-	-	3	-	16	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	103	-	-	-	-
Pozostałe spółki	2	12	-	-	-	-	-
Razem	1 310	43 865	388	2 391	17 473	340	-

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

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	1 592	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	11	-	-	-	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	529	-	-	-	9 048	169
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	25	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	752	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	515	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	8	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 242	-
Equal III Sp. z o.o.	-	1 440	-	-	128	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	-	5	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	14	1 038	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	171	735	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	3 980	-	153	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	385	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	115	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	6	5 702	134	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	75	1 652	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	1 431	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	79	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	678	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	11	1 666	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	262	542	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	161	682	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	111	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	3 846	-	-	54	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	194	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	1 582	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	4 442	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	10	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	401	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	247	-	-	139	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	7	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	81	247	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	907	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	202	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.*	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	511	-	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.*	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.*	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	49	-	-	-	194
Spółka wspólnie kontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	549	-	-	-	-
Spółki powiązane						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	96	-	-	-
Razem	1 310	33 485	230	1 745	11 886	363

*do dnia 31 marca 2023 roku

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	1 171
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	409	8	24 074	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	280	-	269 312	93 371	41
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 917	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	32	-	-	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	23 386	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	18 775	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	397	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	50 001	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	11 040	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	119	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	28 604	-	14	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	31 695	-	501	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	140 627	-	-	-	-	-	114
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	16 200	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 398	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	245 367	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	54 014	-	722	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 460	19 414	-	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	1 971	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	24 115	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	75 679	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	17 081	-	163	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	28 750	-	530	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	4 977	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	61 680	57 677	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 912	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	42 089	-	-	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	1 870	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	123 159	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 564	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	98	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	64	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	29 373	-	97	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	3 448	-	-	-	3 321	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	22 024	-	79	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	45 302	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	9 561	-	104	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	48	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	11 764	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	97	51	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	3 105	-	-	-	-	-	67
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	101 485	-	-	-	-	-	-
Spółka wspólnie kontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	9 012	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	127	-	-	-
Pozostałe spółki powiązane	-	-	1	4	-	-	1
Razem	1 157 346	77 142	2 900	139	406 621	93 371	1 420

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	54
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	200	-	34 956	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	76 009	-	1 057	157	315 120	90 207	37
100K Sp. z o.o.	-	-	-	1	3 917	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	1	22 730	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	1	18 198	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	1	437	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	1	49 009	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	1	10 717	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	114	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	27 759	-	29	25	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	27 825	-	335	2	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	148 134	-	-	207	-	-	302
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	15 724	-	-	207	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	1	1 425	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	222 580	-	12	295	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	47 359	-	1 613	266	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	26 116	-	-	2	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	1 710	-	-	16	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 379	-	-	121	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	70 681	-	22	263	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	16 648	-	367	131	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	30 468	-	713	164	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	4 821	-	-	22	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	60 101	54 155	-	286	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 738	-	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	39 598	-	-	25	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	1 765	-	-	2	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	139 704	-	-	407	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 216	-	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	86	-	-	1	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	58	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	4 595	9 586	-	129	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	3 198	-	1	3 198	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	19 224	-	302	74	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	24 183	-	-	267	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	6 184	-	-	1	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	41	-	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	11 134	-	-	22	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	143	-	-	2	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	993	-	-	1	-	-	8
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	88 715	-	-	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	12 456	-	-	-	-	-	24
Spółki powiązane							
PENSIERI Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	-	-	1 203	-	-
Razem	1 163 261	66 939	4 650	3 108	460 910	90 207	425

POŻYCZKI UDZIELONE

W pierwszym półroczu 2024 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. w kwocie 22 787 tys. PLN, Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. w kwocie 21 119 tys. PLN, Jardin Sp. z o.o. w kwocie 15 192 tys. PLN oraz zmniejszenie salda wynikające m.in. z częściowych spłat i kompensat pożyczek udzielonych Cavatina GW Sp. z o.o. w kwocie 76 009 tys. PLN, Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. w kwocie 16 545 tys. PLN i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. w kwocie 7 507 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszym półroczu 2024 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Jardin Sp. z o.o.	29 926	20.03.2036	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	15 500	27.03.2026	poręczenie pożyczki na zakup gruntu
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	3 992	31.12.2024	poręczenie kredytu VAT

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

17. Struktura Akcjonariatu

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

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

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

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

18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 662 596	69,46%	17 662 596	69,46%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 263 438	16,77%	4 263 438	16,77%
Razem	25 426 034	100,00%	25 426 034	100,00%

*Prezentowana liczba akcji dotyczy większościowego udziałowca spółki Cavatina Sp. z o.o. Pana Michała Dziudy, która jest jedynym akcjonariuszem spółki Cavatina Group S.A. oraz osób objętych domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt 1) ustawy o Ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

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

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

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za I półrocze 2024 roku	Zmiany w strukturze własności
Rafał Malarz Prezes Zarządu	124 490 akcji, stanowiących 0,49% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,49% głosów na WZ	brak zmian
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	132 015 akcji, stanowiących 0,52% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,52% głosów na WZ	brak zmian
Filip Dziuda Członek RN	32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ	brak zmian
*Michał Dziuda Przewodniczący RN	bezpośrednio 152 584 akcji, stanowiących 0,60% udziału w kapitale podstawowym uprawniających do 0,60% głosów na WZ	brak zmian

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

- na dzień 28 maja 2024 roku, dzień publikacji raportu za I kwartał 2024 roku, posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 550 782 akcji Emitenta, stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,03% ogólnej liczby głosów,
- na dzień publikacji niniejszego skróconego sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 550 782 akcji Emitenta, stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,03% ogólnej liczby głosów.

20. Inwazja Rosji na Ukrainę

Spółka ani jej spółki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości,

że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Spółkę oraz jej spółki zależne.

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

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

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

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

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

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

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 23 lipca 2024 roku jednostka zależna Cavatina GW sp. z o.o. podpisała z VeloBank S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 15 mln PLN. Kredyt został udostępniony do dnia 22 lipca 2025 roku.

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Katarzyna Hoffmann
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 27 września 2024 roku

