



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

KRAKÓW, DNIA 28 MAJA 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	6
Dodatkowe noty objaśniające	7
1. Informacje ogólne	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	7
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki	8
4. Inwestycje Spółki	8
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	9
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym	9
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	9
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	10
9. Przychody i koszty	10
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	10
9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	10
9.3 Dywidendy otrzymane.....	11
10. Podatek dochodowy.....	11
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	11
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	11
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	11
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
14. Zadłużenie	13
15. Instrumenty finansowe	13
16. Transakcje z jednostkami powiązanymi	14
17. Struktura Akcjonariatu	17
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta	18
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego.....	18
20. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	19
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	19

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

	Noty	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	23 215	17 006
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	14 142	33 582
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(22 509)	(16 024)
Koszty ogólnego zarządu		(933)	(1 357)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		(73)	11
Zysk z działalności operacyjnej		13 842	33 218
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-
Pozostałe przychody finansowe		-	-
Pozostałe koszty finansowe		(5 769)	(1 636)
Zysk brutto		8 073	31 580
Podatek dochodowy	10	1 058	263
Zysk netto z działalności kontynuowanej		9 131	31 843
Zysk netto		9 131	31 843
Całkowite dochody netto		9 131	31 843
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,36	1,25
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		0,36	1,25

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU

AKTYWA	Nota	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	910 859	896 717
Pożyczki udzielone	16	1 195 244	1 163 261
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		3 089	2 031
		<u>2 109 192</u>	<u>2 062 009</u>
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		2 434	7 758
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	66 939
Pozostałe aktywa finansowe		2 546	2 574
Pozostałe aktywa niefinansowe		772	658
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	14 303	2 391
		<u>20 055</u>	<u>80 320</u>
SUMA AKTYWÓW		<u>2 129 247</u>	<u>2 142 329</u>
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		676 251	676 251
Zyski zatrzymane		196 527	187 396
		<u>1 203 316</u>	<u>1 194 185</u>
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	420 045	460 910
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	62 476	65 514
Obligacje	14	274 824	242 713
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		<u>757 345</u>	<u>769 137</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		90 868	90 207
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	9 462	9 566
Obligacje	14	65 197	76 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		3 059	2 248
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		<u>168 586</u>	<u>179 007</u>
Zobowiązania ogółem		<u>925 931</u>	<u>948 144</u>
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		<u>2 129 247</u>	<u>2 142 329</u>

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto	8 073	31 581
Korekty o pozycje:	(14 437)	(39 894)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12 (14 142)	(33 582)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń oraz innych należności	5 324	25
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(114)	12
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	809	(546)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	(11 928)	(6 530)
Podatek dochodowy zapłacony	-	-
Pozostałe	5 614	727
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 364)	(8 313)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	51 716	91 733
Splata udzielonych pożyczek	51 716	91 733
Wydatki	61 549	16 808
Udzielenie pożyczek	61 549	16 808
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 833)	74 925
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	166 654	30 231
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	145 622	30 231
Emisja obligacji	21 032	-
Wydatki	138 545	100 424
Splata pożyczek i kredytów	126 304	97 924
Wykup dłużnych papierów wartościowych	12 241	2 500
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	28 109	(70 193)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 912	(3 581)
Środki pieniężne na początek okresu	2 391	7 726
Środki pieniężne na koniec okresu	14 303	4 145

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 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		-	-	9 131	9 131
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	9 131	9 131
Na dzień 31 marca 2024 roku		330 538	676 251	196 527	1 203 316

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2023 roku		330 538	649 104	115 714	1 095 356
Zysk netto za rok		-	-	31 843	31 843
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	31 843	31 843
Na dzień 31 marca 2023 roku		330 538	649 104	147 557	1 127 199

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 powiązanym z Grupy Kapitałowej.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz stan na dzień 31 marca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 28 maja 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. 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 sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka i jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

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

Zarząd

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

Rada Nadzorcza

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Michał Dziuda	przewodniczący Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	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 (dawniej Wiśniewska)	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 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku nie utworzono żadnych nowych spółek celowych, ani nie dokonano nabycia bądź likwidacji spółek.

Spółka konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 marca 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 nie utworzono nowych spółek.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 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:

	31 marca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
EUR	4,3009	4,3480

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 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

W okresie za który składany jest niniejszy raport istotnej zmianie uległy aktywa obrotowe Spółki z tytułu pożyczek udzielonych do jednostek zależnych, w tym Jardin Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 15 Sp. z o.o., których termin spłaty został wydłużony zgodnie z wymogami zabezpieczeń kredytodawców udzielających finansowania projektowego (kredyty budowlane i inwestycyjne) dla tych jednostek zależnych. Wydłużenie terminu zapadalności pożyczek udzielonych tym jednostkom zależnym, zgodnie z wymogami podmiotów finansujących, spowodowały że pożyczki te stanowią obecnie aktywa trwałe z tytułu pożyczek udzielonych.

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

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim	22 599	16 393
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	13
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	616	600
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	23 215	17 006

9.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	9 563	5 951
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	1 343	1 378
Odsetki od obligacji	10 390	7 843
Koszty z tytułu udzielonych poręczeń	1 213	852
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	22 509	16 024

9.2 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 licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku przedstawia się następująco:

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	8 073	31 580
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	1 534	6 000
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(1 058)	(263)
Różnica, w tym:	2 592	6 263
Wynikająca z różnic trwałych	-	(4)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	2 592	6 267

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>	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	854 251	840 733
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	56 608	55 984
Razem	910 859	896 717

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Cavatina GW Sp. z o.o.	492 400	477 833
Equal I Sp. z o.o.	49 492	49 327
100K Sp. z o.o.	5 594	5 611
Equal III Sp. z o.o.	9 719	9 651
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 348	1 365
Carbon Tower Sp. z o.o.	25 330	25 211
Tischnera Office Sp. z o.o.	24 702	24 632
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o. (w likwidacji)	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	7 024	6 788
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	27 539	26 739
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	13 097	13 688
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
 (w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	3 935	3 905
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	8 441	9 552
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 159	9 094
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	9 863	9 754
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1 335	2 804
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	6 948	2 032
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	568	515
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	136 538	135 558
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	286	248
Jardin Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	2 478	8 253
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	156	94
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	394	346
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	2 392	2 107
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	10 744	10 569
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	529	500
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	681	705
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	3 559	3 852
Razem inwestycje w jednostki zależne	854 251	840 733

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	56 608	55 984
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	56 608	55 984
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	910 859	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 31 marca 2024 roku oraz dnia 31 marca 2023 roku:

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	840 732	692 701
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	13 519	32 966
Wartość udziałów na 31.03.	854 251	725 667

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 marca 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 marca 2023 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	55 984	70 239
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	56 607	617
Wartość udziałów na 31.03.	55 984	70 856

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 31 marca 2024 roku 14 303 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku tys. 2 391 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	31 marca 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	71 938	75 079
Pożyczki od jednostek powiązanych	510 913	551 117
Obligacje	340 021	319 700
Zadłużenie razem	922 872	945 896
- w tym część długoterminowa	757 345	769 137
- w tym część krótkoterminowa	165 527	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 52 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 59 mln PLN i jednostek pozostałych w kwocie 2,6 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.

15. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

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

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

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

W okresie zakończonym dnia 31 marca 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 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	1 153	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	-	-	1 033	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	213	1 235	14	-	6 821	83
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	16	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	406	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	289	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	686	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	195	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	7	469	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	83	492	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	2 416	-	60	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	263	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	45	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	3 421	72	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	10	795	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	787	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	36	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	396	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1	1 150	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	85	285	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	71	503	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	78	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1	2 783	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	111	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1	738	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	38	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	2 508	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	139	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	556	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	124	-	-	63	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	90	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	40	344	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	407	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	2	160	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	1	184	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	9	2	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	21	-	-	-	85
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1	1 945	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	191	-	-	-	-
Spółki powiązane						
Resi Capital S.A.	-	-	-	-	16	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	52	-	-	-
Pozostałe spółki	1	6	-	-	9	-
Razem	616	22 599	138	1 213	9 563	168

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	774	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	4	-	-	-	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	277	-	-	-	4 591	84
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	12	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	361	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	243	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	593	-
Equal III Sp. z o.o.	-	697	-	-	64	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	494	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	88	340	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	1 899	-	78	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	184	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	96	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	3	2 709	67	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	39	781	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	719	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	39	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	323	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	3	782	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	68	279	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	80	320	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	50	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	1 946	-	-	30	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	92	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	935	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	2 132	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	4	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	201	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	123	-	-	69	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	42	112	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	432	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	98	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	260	-	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	24	-	-	-	104
Spółka wspólnie kontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	294	-	-	-	-
Spółki powiązane						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	48	-	-	-
Razem	600	16 393	115	852	5 951	188

NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i inne zob. dłużne długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	477
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	200	-	34 833	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	4 283	-	285	14	283 346	90 868	35
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 917	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i inne zob. dłużne długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Carbon Tower Sp.z o.o.	-	-	-	-	22 888	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	18 438	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	442	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	49 210	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	10 839	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	117	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	28 050	-	7	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	29 952	-	417	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	147 683	-	-	-	-	-	60
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	15 892	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 303	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	226 401	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	50 877	-	718	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	27 012	-	-	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	1 821	-	-	16	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 520	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	71 205	-	23	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	16 755	-	85	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	29 922	-	458	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	4 881	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	116 424	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 781	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	41 193	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	1 831	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	120 742	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 369	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	93	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	63	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	48 887	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	3 323	-	-	-	3 259	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-	91	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	21 015	-	40	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	24 537	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	9 148	-	2	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	47	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	11 196	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	146	-	9	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	957	-	-	-	-	-	70
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	91 399	-	1	-	-	-	-
Spółka wspólnie kontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	10 704	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
Resi Capital S.A.	-	-	-	-	568	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	63	-	-	-
Pozostałe spółki powiązane	18	-	2	-	2	-	-
Razem	1 195 244	-	2 341	93	430 045	90 868	668

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	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 HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2024 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoter.	Pożyczki udzielone krótkoter.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoter.	Otrzymane pożyczki krótkoter.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
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 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 kwartale 2024 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Jardin Sp. z o.o. w kwocie 34 706 tys. PLN oraz częściowe spłaty i rozliczenia pożyczek od Cavatina GW Sp. z o.o. w kwocie 71 726 tys. PLN oraz od Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. w kwocie 18 962 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

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

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
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*	17 698 437	69,61%	17 698 437	69,61%
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	4 227 597	16,62%	4 227 597	16,62%
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 kwartalnego

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

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za rok 2023	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 30 kwietnia 2024 roku, dzień publikacji raportu rocznego za 2023 rok posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 550 782 akcji Emitenta (bez osób działających w porozumieniu),

stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 69,03% ogólnej liczby głosów,

- na dzień publikacji niniejszego 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 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 podwyższenie 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.

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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.

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.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 28 maja 2024 roku

