



# CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

## CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 LISTOPADA 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 .....	9
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	10
5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	10
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym.....	10
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	10
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.....	11
9. Przychody i koszty .....	11
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek .....	11
9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek .....	11
9.3 Dywidendy otrzymane .....	11
10. Podatek dochodowy .....	12
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	12
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych .....	12
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	14
14. Zadłużenie.....	14
15. Instrumenty finansowe.....	15
16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	15
17. Struktura Akcjonariatu .....	19
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta.....	19
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego.....	20
20. Inwazja Rosji na Ukrainę .....	20
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	21

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

	Nota	9 miesięcy zakończone 30 września 2024 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2023 roku (niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2023 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2023 roku (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	66 915	21 740	54 727	19 906
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	38 653	(4 381)	30 874	8 588
			-		
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(66 827)	(22 762)	(52 439)	(19 154)
Koszty ogólnego zarządu		(4 370)	(1 771)	(5 778)	(2 415)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		(13)	48	(11)	(33)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>34 358</b>	<b>(7 126)</b>	<b>27 373</b>	<b>6 892</b>
			-		
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe		80	(37)	-	-
Pozostałe koszty finansowe		(8 255)	(4 298)	(4 269)	21 264
<b>Zysk brutto</b>		<b>26 183</b>	<b>(11 461)</b>	<b>23 104</b>	<b>28 156</b>
			-		
Podatek dochodowy	10	2 011	1 313	875	(4 456)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>28 194</b>	<b>(10 148)</b>	<b>23 979</b>	<b>23 700</b>
			-		
<b>Zysk netto</b>		<b>28 194</b>	<b>(10 148)</b>	<b>23 979</b>	<b>23 700</b>
			-		
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>28 194</b>	<b>(10 148)</b>	<b>23 979</b>	<b>23 700</b>
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,11	(0,40)	0,94	0,93
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		1,11	(0,40)	0,94	0,93

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

AKTYWA	Nota	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	940 970	896 717
Pożyczki udzielone	16	1 251 166	1 163 261
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		4 042	2 031
		<u>2 196 178</u>	<u>2 062 009</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		4 374	7 758
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	20 072	66 939
Pozostałe aktywa finansowe		2 533	2 574
Pozostałe aktywa niefinansowe		817	658
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	1 309	2 391
		<u>29 105</u>	<u>80 320</u>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<u>2 225 283</u>	<u>2 142 329</u>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		775 081	676 251
Zyski zatrzymane		116 760	187 396
		<u>1 222 379</u>	<u>1 194 185</u>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	422 552	460 910
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	23 103	65 514
Obligacje	14	318 948	242 713
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		<u>764 603</u>	<u>769 137</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		94 506	90 207
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	43 852	9 566
Obligacje	14	95 834	76 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		4 109	2 248
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
		<u>238 301</u>	<u>179 007</u>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<u>1 002 904</u>	<u>948 144</u>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<u>2 225 283</u>	<u>2 142 329</u>

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk brutto		26 183	23 104
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(57 295)</b>	<b>(36 632)</b>
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych		-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(38 654)	(30 874)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń		3 846	18 441
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(159)	(137)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		1 859	(521)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(31 708)	(25 911)
Podatek dochodowy zapłacony		-	(130)
Pozostałe		7 521	2 500
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(31 112)</b>	<b>(13 528)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>100 950</b>	<b>144 694</b>
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		-	-
Splata udzielonych pożyczek		100 950	144 694
<b>Wydatki</b>		<b>162 580</b>	<b>153 838</b>
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		-	25
Udzielenie pożyczek		162 580	153 813
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(61 630)</b>	<b>(9 144)</b>

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych – c.d.  
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
<b>Wpływy</b>	<b>731 994</b>	<b>419 366</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	629 933	328 291
Emisja obligacji	102 061	91 075
<b>Wydatki</b>	<b>640 334</b>	<b>382 753</b>
Splata pożyczek i kredytów	617 992	362 909
Wykup dłużnych papierów wartościowych	22 342	19 844
Dywidendy wypłacone	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>91 660</b>	<b>36 613</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 082)	13 941
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 391</b>	<b>7 726</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>1 309</b>	<b>21 667</b>

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2024 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>676 251</b>	<b>187 396</b>	<b>1 194 185</b>
Zysk netto za rok		-	-	28 194	28 194
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		-	-	<b>28 194</b>	<b>28 194</b>
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	98 830	(98 830)	-
<b>Na dzień 30 września 2024 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>775 081</b>	<b>116 760</b>	<b>1 222 379</b>

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

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>649 104</b>	<b>115 714</b>	<b>1 095 355</b>
Zysk netto za rok		-	-	23 979	23 979
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		-	-	<b>23 979</b>	<b>23 979</b>
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	27 147	(27 147)	-
<b>Na dzień 30 września 2023 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>676 251</b>	<b>112 545</b>	<b>1 119 334</b>

## 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 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz stan na dzień 30 września 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 27 listopada 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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

### 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 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 września 2024 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,2791	4,3480

## 6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

### UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m<sup>2</sup> GLA.

### POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w notcie 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 mieszkalnych,
- 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	65 064	52 818
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	39
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	1 851	1 870
<b>Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem</b>	<b>66 915</b>	<b>54 727</b>

### 9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	25 300	18 973
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	3 887	3 990
Odsetki od obligacji	34 023	26 775
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	3 617	2 701
<b>Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem</b>	<b>66 827</b>	<b>52 439</b>

### 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku przedstawia się następująco:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)
<b>Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników</b>	<b>26 183</b>	<b>23 104</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	4 975	4 390
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>(2 011)</b>	<b>(875)</b>
Różnica, w tym:	6 986	5 265
Wynikająca z różnic trwałych	(1)	(119)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	6 987	5 385

## 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>	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	883 116	840 733
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	57 854	55 984
<b>Razem</b>	<b>940 970</b>	<b>896 717</b>

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Cavatina GW Sp. z o.o.	499 679	477 833
Equal I Sp. z o.o.	50 370	49 327
100K Sp. z o.o.	5 589	5 611
Equal III Sp. z o.o.	10 015	9 651
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 316	1 365
Carbon Tower Sp. z o.o.	25 920	25 211
Tischnera Office Sp. z o.o.	25 072	24 632
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	6 242	6 788
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	28 997	26 739
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	8 344	13 688
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	4 217	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 009	3 905
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	13 255	9 552
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 180	9 094
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	8 192	9 754

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2024 roku  
(w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	2 804
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	3 421	-
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	2 032
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	592	515
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	164 995	135 558
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	299	248
Jardin Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	8 253
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	171	94
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	498	346
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	2 482	2 107
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	3 919	10 569
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	564	500
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	810	705
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	4 968	3 852
<b>Razem inwestycje w jednostki zależne</b>	<b>883 116</b>	<b>840 733</b>

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	57 854	55 984
<b>Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane</b>	<b>57 854</b>	<b>55 984</b>
<b>Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane</b>	<b>940 970</b>	<b>896 717</b>

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 września 2024 roku oraz dnia 30 września 2023 roku:

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>840 733</b>	<b>692 701</b>
Nabycie udziałów	5 600	25
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	36 783	28 340
<b>Wartość udziałów na 30.09.</b>	<b>883 116</b>	<b>721 066</b>
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane)</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>55 984</b>	<b>70 239</b>
Nabycie udziałów	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	1 870	2 535
<b>Wartość udziałów na 30.09.</b>	<b>57 854</b>	<b>72 774</b>

## 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 września 2024 roku 1 309 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku 2 391 tys. PLN.

## 14. Zadłużenie

	30 września 2024 roku (niebadane)	31 grudnia 2023 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	66 955	75 080
Pożyczki od jednostek powiązanych	517 058	551 117
Obligacje	414 782	319 699
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>998 795</b>	<b>945 896</b>
- w tym część długoterminowa	764 603	769 137
- w tym część krótkoterminowa	234 192	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 630 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 610 mln PLN oraz ze spłaty kredytu w kwocie 7,5 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.

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.

## 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 września 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 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	3 458	12	-
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Group S.A.	-	-	7	-	3 081	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	630	1 235	14	-	17 754	252
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	47	40	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 193	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	849	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	27	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 006	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	583	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	22	1 376	-	-	45	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	247	1 510	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	6 856	-	159	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	782	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	145	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	10 659	216	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	22	2 448	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	2 366	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	123	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	1 176	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1	3 478	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	243	835	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	212	1 440	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 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
Salvaterra Sp. z o.o.	-	228	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1	8 300	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	325	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1	2 215	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	116	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	6 606	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	411	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	239	1 459	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	372	77	-	188	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	90	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	119	1 054	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	1 887	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	13	464	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	1	561	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	9	7	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	99	-	-	-	255
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1	6 125	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	485	-	-	-	-
<b>Spółki powiązane</b>						
Resi Capital S.A.	-	-	3	-	16	-
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	155	-	-	-
Pozostałe spółki	-	19	-	-	2	-
<b>Razem</b>	<b>1 851</b>	<b>65 064</b>	<b>512</b>	<b>3 617</b>	<b>25 901</b>	<b>507</b>

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	2 484	-	-
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Group S.A.	-	16	-	-	362	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	808	-	27	-	14 196	254
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	37	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 170	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	807	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	17	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 945	-
Equal III Sp. z o.o.	-	2 236	-	-	197	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	-	7	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	22	1 601	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	267	1 181	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	6 252	-	217	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	602	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	129	-	-	5	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	9	9 163	201	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	118	2 700	-	-	-	43
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	2 135	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	115	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	1 061	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	55	2 732	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	236	814	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	229	1 087	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	190	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	5 848	-	-	67	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	303	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	2 285	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	5	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	6 926	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	65	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	5	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	4	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	603	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	373	-	-	207	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	133	9	-	-	-



CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 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 24 Sp. z o.o.	126	430	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	1 413	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	297	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.*	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	833	-	-	-	-
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.	-	72	-	-	-	301
Cavatina WiMa Sp. z o.o.	-	373	-	-	-	-
<b>Spółka wspólnie kontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	785	-	-	-	-
<b>Spółki powiązane</b>						
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	144	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 870</b>	<b>52 818</b>	<b>381</b>	<b>2 701</b>	<b>18 973</b>	<b>598</b>

\*do dnia 31 marca 2023 roku

**NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)**

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	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
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	987
<b>Spółka dominująca</b>							
Cavatina Group S.A.	-	-	200	1 153	24 616	-	-
<b>Spółki zależne</b>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	491	-	273 762	94 506	32
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 908	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	49	-	-	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	23 588	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	18 904	-	-
Diamantum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	406	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	50 287	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	11 200	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	125	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	28 837	-	22	-	10 053	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	32 776	-	582	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	141 655	-	-	-	-	-	159
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	16 329	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 444	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	247 060	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	54 406	-	729	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 584	20 072	-	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	2 015	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	24 310	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	76 950	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	17 221	-	242	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	28 972	-	598	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 019	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	121 633	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 963	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	42 606	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	1 909	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	124 214	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 661	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	107	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	70	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	18 268	-	239	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	3 572	-	-	-	3 384	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	22 199	-	118	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	82 032	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	10 780	-	-	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	55	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	11 857	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	150	-	-	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2024 roku  
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	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 CUW Sp. z o.o.	281	-	-	-	-	-	68
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	104 225	-	-	-	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 276	-	-	-	-	-	26
<b>Razem</b>	<b>1 251 166</b>	<b>20 072</b>	<b>3 221</b>	<b>1 153</b>	<b>422 552</b>	<b>94 506</b>	<b>1 272</b>

#### NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	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
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	54
<b>Spółka dominująca</b>							
Cavatina Group S.A.	-	-	200	-	34 956	-	-
<b>Spółki zależne</b>							
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 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	-	-	-	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	12 456	-	-	-	-	-	24
<b>Spółki powiązane</b>							
PENSIERI Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	-	-	1 203	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 163 261</b>	<b>66 939</b>	<b>4 650</b>	<b>3 108</b>	<b>460 910</b>	<b>90 207</b>	<b>425</b>

#### POŻYCZKI UDZIELONE

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na

rzecz Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. w kwocie 57 849 tys. PLN, Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. w kwocie 24 480 tys. PLN, Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. w kwocie 15 510 tys. PLN oraz Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. w kwocie 7 377 tys. PLN, oraz zmniejszenie salda wynikające m.in. z częściowych spłat pożyczek udzielonych Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. w kwocie 15 490 tys. PLN, Cavatina GW Sp. z o.o. w kwocie 76 009 tys. PLN oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. w kwocie 6 479 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 pierwszych trzech kwartałach 2024 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Jardin Sp. z o.o.	38 212	20.03.2036	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	15 151	27.03.2026	poręczenie pożyczki na zakup gruntu
Cavatina GW Sp. z o.o.	13 970	22.07.2025	poręczenie kredytu obrotowego

*\*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*	17 629 042	69,33%	17 629 042	69,33%
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	4 296 992	16,90%	4 296 992	16,90%
<b>Razem</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100,00%</b>

*\*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 III kwartał 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 27 września 2024 roku, dzień publikacji raportu za I półrocze 2024 roku, 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 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**

Dnia 8 października 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Grundmanna Office Park A Katowicach o powierzchni 19,5 tys. m<sup>2</sup> GLA.

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

**Sporządziła**

**Katarzyna Hoffmann**  
*Dyrektor Działu Księgowości*

**Podpisy Zarządu**

**Rafał Malarz**  
*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**  
*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**  
*Wiceprezes Zarządu*

Kraków, dnia 27 listopada 2024 roku

