



CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

KRAKÓW, DNIA 29 LISTOPADA 2021 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	10
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	11
8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta	12
9. Przychody i koszty	12
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	12
9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	12
9.3 Dywidendy otrzymane	12
10. Podatek dochodowy	13
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	13
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	13
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	13
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	15
14. Zadłużenie	15
15. Instrumenty finansowe.....	16
16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	16
17. Struktura Akcjonariatu	20
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta.....	20
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego	21
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	22

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

	Noty	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	16 443	12 317	6 978	4 697
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	117 354	49 193	36 854	34 434
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(12 663)	(9 235)	(5 075)	(2 149)
Koszty ogólnego zarządu	6	(9 449)	534	(7 945)	(58)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		612	72	783	71
Zysk z działalności operacyjnej		112 297	52 881	31 595	36 995
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	7 573	-	7 573
Pozostałe przychody finansowe		-	380	(908)	380
Pozostałe koszty finansowe		(905)	(1 468)	(533)	(1 018)
Zysk brutto		111 392	59 366	30 154	43 930
					-
Podatek dochodowy	10	(2 181)	(19 034)	(280)	(18 557)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		109 211	40 332	29 874	25 373
Zysk netto		109 211	40 332	29 874	25 373
Inne całkowite dochody netto		109 211	40 332	29 874	25 373
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	11	5,66	0,18	1,30	0,11
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)	11	5,61	0,18	1,27	0,11

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

AKTYWA	Nota	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	672 730	555 351
Pożyczki udzielone	16	626 733	320 890
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		-	-
		1 299 463	876 241
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń		4 310	2 725
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	6
Pożyczki udzielone	16	8 853	2 043
Pozostałe aktywa niefinansowe		19 269	11 875
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	49 045	4 052
		81 477	20 701
SUMA AKTYWÓW		1 380 940	896 942
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		323 677	226 177
Kapitał zapasowy		457 550	225 086
Zyski zatrzymane		203 260	229 958
		984 487	681 221
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	213 429	138 442
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	91 979	36 474
Obligacje	14	59 428	28 449
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	137
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 672	4 906
		371 508	208 408
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	6 265	5 531
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	5 097	867
Obligacje	14	10 163	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		3 216	641
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		204	274
		24 945	7 313
Zobowiązania ogółem		396 453	215 721
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 380 940	896 942

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto	111 392	59 366
Korekty o pozycje:	(118 826)	(36 762)
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	6 334	(1 713)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12 (117 354)	(49 193)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	-	(7 573)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(1 585)	5 029
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	(7 394)	1 438
Podatek dochodowy zapłacony	2 368	21 465
Pozostałe	(5 711)	2 854
	-	(12 969)
	4 516	3 900
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 434)	22 604
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	115 977	226 395
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	65 947
Spłata udzielonych pożyczek	115 977	109 448
Dywidendy otrzymane	-	51 000
Wydatki	416 917	167 860
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	25	30
Udzielenie pożyczek	416 892	167 830
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(300 940)	58 535

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych – c.d.
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Wpływy	401 514	223 865
Wpływy z tytułu emisji akcji	180 856	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	176 962	223 865
Emisja obligacji	43 696	-
Wydatki	48 147	214 249
Splata pożyczek i kredytów	45 447	122 106
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 700	88 143
Dywidendy wypłacone	-	4 000
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	353 367	9 616
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	44 993	90 755
Środki pieniężne na początek okresu	4 052	495
Środki pieniężne na koniec okresu	49 045	91 250

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku		226 177	225 086	229 958	681 221
Zysk netto za okres		-	-	109 211	109 211
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	109 211	109 211
- Emisja akcji		97 500	83 357	-	180 857
- Płatności na bazie akcji		-	-	13 198	13 198
- Dywidenda		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	149 107	(149 107)	-
Na dzień 30 września 2021 roku		323 677	457 550	203 260	984 487

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU (niebadane)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku		226 177	155 111	156 538	537 826
Zysk netto za okres		-	-	40 332	40 332
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	40 332	40 332
- Płatności na bazie akcji		-	-	(1 713)	(1 713)
- Dywidenda		-	-	(4 000)	(4 000)
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	69 975	(69 975)	-
- Pozostałe		-	-	(2)	(2)
Na dzień 30 września 2020 roku		226 177	225 086	121 181	572 444

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 19.07.2017 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 28B.

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 („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) 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 zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz stan na dzień 30 września 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 29 listopada 2021 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 2020 zatwierdzonym do publikacji w dniu 21 maja 2021 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 śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Spółka jest Jednostką Dominującą w Grupie Kapitałowej Cavatina Holding S.A. i poręcza część zobowiązań zaciąganych przez spółki zależne w związku z realizowanymi przez nie projektami. Projekty te ze względu na swój aktualny status zaawansowania charakteryzują się niskim poziomem niepewności przez co Zarząd nie identyfikuje ryzyka powstania potencjalnych roszczeń wobec Spółki z tytułu udzielonych poręczeń. Zgodnie z umowami, na podstawie których Spółka i jej spółki zależne pozyskały finansowanie zewnętrzne, Spółka i jej spółki zależne zobowiązane są do spełniania określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A., grupy w skład której wchodzi Spółka (Grupa Kapitałowa Cavatina sp. z o.o.) oraz dane jednostkowe poszczególnych spółek celowych realizujących projekty inwestycyjne, które na dzień 30 września 2021 roku zostały spełnione i nie identyfikuje się ryzyka ich nie spełnienia w dającej się przewidzieć przyszłości. Sytuacja finansowa, w tym model realizacji i sposób finansowania projektów inwestycyjnych, osąd Zarządu odnośnie założenia kontynuacji działalności oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. zostały zaprezentowane w jej śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 29 listopada 2021 roku.

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 2017 roku	19 lipca 2022 roku
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2017 roku	19 lipca 2022 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	22 lipca 2023 roku
Filip Dziuda	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	22 lipca 2023 roku
Paulina Dziuda	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	22 lipca 2023 roku
Anna Duszańska	członek Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	22 lipca 2023 roku
Agnieszka Wiśniewska	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2021 roku	22 lipca 2023 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 2021 roku utworzone zostały spółki celowe: Cavatina SPV 22 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 24 Sp. z o.o., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o., Cavatina SPV 26 Sp. z o.o., w których Spółka posiada 100% udziałów. Zlikwidowana została spółka Cavatina & Partners UK LTD. Zakupione zostało 100% udziałów w spółce Carrasquin Sp. z o.o. przez spółkę Cavatina SPV 21 Sp. z o.o. w której Spółka posiada 100% udziałów. Wartość aktywów netto spółki Carrasquin Sp. z o.o. na dzień nabycia udziałów wyniosła 4 tys. PLN.

Wyżej wymienione spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki. Metodą pełną konsolidowane są 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 września 2021 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 39 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania utworzone zostały następujące spółki: Cavatina CUW Sp. z o.o. oraz spółki celowe Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 29 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o., Cavatina SPV 31 Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.

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 2020 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 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 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
USD	3,9925	3,7584
EUR	4,6329	4,6148
GBP	5,3653	5,1327

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

DEBIUT SPÓŁKI NA RYNKU GŁÓWNYM GIEŁDY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH w WARSZAWIE

W dniu 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Wartość oferty wyniosła 187,5 mln PLN. Pozyskane z emisji środki zostały przeznaczone na dalszy rozwój działalności Grupy, zwłaszcza na zakup nieruchomości gruntowych we Wrocławiu i sfinansowanie nakładów inwestycyjnych w zakresie wybranych projektów, ponoszonych przez spółki celowe. W ramach IPO (Initial Public Offering) do inwestorów indywidualnych trafiło 907 440 akcji, natomiast do inwestorów instytucjonalnych 6 592 560 oferowanych papierów.

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku uzyskano w spółkach zależnych od Emitenta następujące pozwolenia na użytkowania budynków:

- Equal Business Park D w Krakowie o powierzchni ok. 11 400 m² GLA,
- Palio Office Park A w Gdańsku o powierzchni ok. 16 500 m² GLA,
- Ocean Office Park A w Krakowie o powierzchni ok. 13 000 m² GLA.

USTANOWIENIE PROGRAMU MOTYWACYJNEGO

W dniu 14 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia programu motywacyjnego w Grupie. Na mocy uchwały, uczestnikom programu zostało zaproponowane do 2,22% referencyjnego kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. (tj. kapitału zakładowego po rejestracji przez KRS podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji akcji serii B przeprowadzanej w trybie oferty publicznej) pod warunkiem przeprowadzenia przez Cavatina Holding S.A. pierwszej oferty publicznej w określonym terminie oraz spełnieniu przez uczestników programu warunku lojalnościowego. Umowy uczestnictwa zostały podpisane 5 lipca 2021 roku, na mocy których przyznano łącznie 527 836 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. 248 980 warrantów przyznano Zarządowi Spółki, a 278 856 pozostałym uczestnikom programu, w tym 131 959 instrumentów członkom Zarządu jednej ze spółek zależnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego warunki nabycia uprawnień zostały spełnione. Uczestnicy programu są zobowiązani do nierozporządkowania objętymi akcjami przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji na ich rachunkach papierów wartościowych (lock-up). Wartość godziwa jednego przyznanego instrumentu na dzień przyznania została oszacowana w wysokości 25 PLN. Na dzień 30 września 2021 roku wartość rynkowa 1 akcji Spółki wynosiła 24 PLN.

ZAKUP NIERUCHOMOŚCI

W dniu 10 sierpnia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości we Wrocławiu za łączną kwotę 95 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków biurowo-usługowych – Quorum A i Quorum B – o łącznej powierzchni ok. 69 tys. m² GLA.

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,
- 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.

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

Wzrost kosztów ogólnego zarządu w okresie 9 miesięcy 2021 roku w porównaniu do 9 miesięcy 2020 roku wynika z rozpoznania kosztów programu motywacyjnego w wysokości 6,3 mln PLN oraz odwrócenia w 2020 roku kosztów programu motywacyjnego w wysokości 1,7 mln PLN rozpoznanych w sprawozdaniu finansowym z całkowitych dochodów w roku 2019 roku.

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim	12 932	10 204
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	3	-
Odsetki bankowe	-	2
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	3 508	2 111
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	16 443	12 317

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	5 234	5 670
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	2 973	700
Odsetki od obligacji	3 221	2 865
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	1 235	-
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	12 663	9 235

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym Spółka nie otrzymała dywidend. W okresie porównywalnym Spółka otrzymała od swojej spółki zależnej Cavatina GW Sp. z o.o. dywidendę w kwocie 51 mln PLN.

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 2021 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku przedstawia się następująco:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	111 392	59 366
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	21 164	11 280
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	2 181	19 034
Różnica, w tym:	18 983	(7 754)
Wynikająca z różnic trwałych	(177)	(158)
Podatek odroczoney od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	19 161	(7 596)

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy. Dywidenda z akcji zwykłych za 2019 rok, wypłacona dnia 22 lipca 2020 roku, wyniosła 4 mln PLN zgodnie z uchwałą nr 5/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Cavatina Holding S.A. z dnia 24 czerwca 2020 roku. Wartość dywidendy na jedną akcję zwykłą, wypłaconej za rok 2019 wyniosła 0,02 PLN. Na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 roku w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu, dokonano zmiany oznaczenia wszystkich akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kolejnymi seriami: A, B, C i D nową serią A. Na mocy ww. uchwały podwyższono również wartość nominalną każdej akcji Spółki z dotychczasowej kwoty 1 PLN do kwoty 13 PLN, tj. o kwotę 12 PLN, bez jednoczesnej zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki. Scalenia akcji Spółki dokonano przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej liczby akcji Spółki z liczby 226 176 574 do liczby 17 398 198, tj. poprzez połączenie każdych 13 akcji Spółki w jedną akcję Spółki o nowej wartości nominalnej wynoszącej 13 PLN, wobec czego stosunek wymiany akcji Spółki został ustalony jako 13:1. Zmiana Statutu w powyższym zakresie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24 maja 2021 roku.

12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	632 492	526 338
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	40 238	29 013
Razem	672 730	555 351

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Cavatina GW Sp. z o.o.	372 405	329 778
Equal I Sp. z o.o.	50 842	48 164
100K Sp. z o.o.	34 105	34 101
Equal III Sp. z o.o.	7 273	9 341

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

Diamantum Office Sp. z o.o.	1 349	1 427
Carbon Tower Sp. z o.o.	29 635	29 240
Tischnera Office Sp. z o.o.	29 028	24 300
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	11	14
Deweloper Media Sp. z o.o.	6 386	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	4 644	346
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	1 448	70
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	5 590	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	5 046	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	31 160	8 571
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	21 013	17 503
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	3 559	4 703
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	13 527	11 067
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	9	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	-
Jardin Sp. z o.o.	1	4
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	10 754	7 706
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	1	1
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	1	1
Giardini Sp. z o.o.	1	1
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	4 684	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	5	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	5	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	5	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	5	-
Razem inwestycje w jednostki zależne	632 492	526 338

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	40 238	29 013
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	40 238	29 013
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	672 730	555 351

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 2021 roku oraz dnia 30 września 2020 roku:

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>30 września 2020 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	526 338	510 743
Nabycie udziałów	25	29
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	106 129	47 862
Otrzymane dywidendy	-	(51 000)
Sprzedaż udziałów	-	(89 805)
Wartość udziałów na 30.09.	632 492	417 829

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>30 września 2020 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	29 013	-
Nabycie udziałów	-	31 432
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	9 606	1 331
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy Kapitałowej	1 619	-
Wartość udziałów na 30.09.	40 238	32 763

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 2021 roku 49 045 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku 4 052 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	<i>30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	97 076	37 341
Pożyczki od jednostek powiązanych	219 694	143 973
Obligacje	69 591	28 449
Zadłużenie razem	386 361	209 763
- w tym część długoterminowa	364 836	203 365
- w tym część krótkoterminowa	21 525	6 398

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 11 marca 2021 roku Spółka zawarła z bankiem AION S.A., z siedzibą pod adresem Rue de la Loi, 34-1040 Bruksela umowę kredytu na maksymalną kwotę 13 250 tys. EUR. Środki zostały przeznaczone na działalność bieżącą Spółki Cavatina Holding S.A. Do dnia 30 czerwca 2021 roku została wypłacona cała kwota przyznanego kredytu. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 11 marca 2028 roku.

Pozostała zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów wynika z wyceny kredytów zamortyzowanym kosztem.

Ponadto, w okresie sprawozdawczym Spółka spłaciła 25,3 mln PLN pożyczek otrzymanych od Cavatina Sp. z o.o. oraz uzyskała od niej 38,4 mln PLN wpływów z tytułu otrzymanych pożyczek. Pozostała zmiana salda zobowiązań z tytułu pożyczek wynika przede wszystkim z pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych oraz wyceny pożyczek zamortyzowanym kosztem.

OBLIGACJE

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę w przedmiocie wyznaczenia pierwszego dnia notowań (8 stycznia 2021 roku) w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Cavatina Holding S.A. z dnia 18 listopada 2020 roku. Spółka dokonała przydziału 20.000 obligacji serii E, data ostatecznego wykupu przypada na

dzień 21 czerwca 2024 roku.

W dniu 31 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie wyemitowała 23 196 obligacji na okaziciela serii F o łącznej wartości nominalnej 23 196 tys. PLN. Termin ostatecznego wykupu obligacji przypada na dzień 31 marca 2024 roku. W dniu 29 września 2021 roku nastąpił wcześniejszy wykup obligacji w kwocie 2 700 tys. PLN, zmniejszając tym samym saldo zadłużenia na dzień 30 września 2021 roku do kwoty 20 496 tys. PLN.

W dniu 27 maja 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii E1. Ponadto Zarząd Cavatina Holding S.A. podjął w dniu 15 czerwca 2021 roku uchwałę w przedmiocie wstępnej alokacji obligacji na okaziciela serii E1 – kwota zapisów wyniosła 20 500 tys. PLN. Obligacje serii E1 zostały dopuszczone do obrotu i są notowane na rynku Catalyst, począwszy od dnia 29 czerwca 2021 roku. Termin ostatecznego wykupu obligacji przypada na dzień 22 grudnia 2024 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 30 września 2021 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2020 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 2021 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.	74	-	-	941	2 390	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	670	182	-	-	151	253
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	90	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	314	-	899	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

Tischnera Office Sp. z o.o.	1 475	2 815	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	43	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	230	-	1 635	-
EQUAL III Sp. z o.o.	-	-	368	-	136	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	28	819	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	937	-	294	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	46	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	1 204	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	980	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	708	1 061	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	897	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	335	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	259	82	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	48	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	158	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	596	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	53	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	85	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	294	366	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	392	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	511	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	16	-	-	-	-
Spółka wspólnie kontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	1 257	-	-	-	7
RAZEM	3 508	12 932	912	1 235	5 234	260

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	245	-	-	2 747	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	43	-	-	2 339	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	128	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	129	9	-	296	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	2 145	-	-	-	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	11	-	288	-
EQUAL III Sp. z o.o.	797	-	50	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	2 168	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	1 601	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	43	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	12	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	163	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	6	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	6	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	4	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	22	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	8	-	-	-	-
Spółka wspólnie kontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	1 314	3 481	-	-	-	-
RAZEM	2 111	10 204	70	-	5 670	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązаными	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Pozostałe należności	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	74	-	77 231	-	938
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	42 286	-	669	-	55 042	-	24
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	2 335	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	32 524	-	120
Tischnera Office Sp. z o.o.	102 975	-	2 277	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	1 396	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	-	57	48 632	-	-
EQUAL III Sp. z o.o.	-	-	-	84	-	4 869	294
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	31 861	-	28	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	39 557	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	62 631	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	76 405	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	37 346	-	708	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	31 511	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	22 586	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	8 513	-	259	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	1 277	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	11 589	-	-	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	71	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	86 463	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	6 447	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	80	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	12 340	-	295	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	91	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	10	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	9 210	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	14 987	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	30	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	2 000	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	3 034	-	-	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	29 438	-	-	-	-	-	-
Spółki powiązane							
Carrasquin Sp. z o.o.	9	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	26
RAZEM	626 229*	8 853	4 310	141	213 429	6 265	1 402

*Różnica w porównaniu do salda pożyczek udzielonych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynika z pożyczki w kwocie 504 tys. PLN udzielonej jednostce pozostałej

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązаными	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Pozostałe należności	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	61 819	-	286
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	5 104	-	34	-	-	-	30
Carbon Tower Sp. z o.o.	4 867	-	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	29 875	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	99 989	-	2 391	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	154	-	-	1 509	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	-	9	46 748	-	-
EQUAL III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	4 022	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	26 292	292	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	7 009	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	2 873	-	3	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	27 161	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	8 561	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	35 144	-	-	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	27 749	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	4 096	-	-	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1 095	-	124	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	1 198	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	3 532	-	-	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	30	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	-	-	4	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	1 721	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	-	-	4	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	3 053	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	26 292	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	8 802	-	-	-	-	-	-
Spółki powiązane							
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	19	4	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	28 073	-	-	-	-	-	16
RAZEM	320 890	2 043	2 725	21	138 442	5 531	332

POŻYCZKI UDZIELONE

Pozyskane finansowanie zewnętrzne, o którym mowa w punkcie 14, posłużyło finansowaniu projektów inwestycyjnych realizowanych przez spółki celowe Grupy, poprzez udzielenie pożyczek długoterminowych m.in. na rzecz Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. w kwocie 67 844 tys. PLN (termin spłaty lipiec 2028 rok), na rzecz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. w kwocie 32 548 tys. PLN (październik 2030 rok), na rzecz Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. w kwocie 35 470 tys. PLN (lipiec 2023 rok), na rzecz Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. w kwocie 14 987 tys. PLN (marzec 2024 rok), na rzecz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. w kwocie 18 490 tys. PLN (październik 2030 rok), na rzecz Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. w kwocie 7 418 tys. PLN (marzec 2026 rok), na rzecz Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. w kwocie 86 463 tys. PLN (sierpień 2026 rok) oraz w kwocie 8 057 tys. PLN na rzecz Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. (październik 2030 rok). W okresie objętym Sprawozdaniem miały miejsce również dwie istotne spłaty pożyczek długoterminowych – Carbon Tower Sp. z o.o. spłacił 4 867 tys. PLN oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. spłaciła 14 200 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR 1M bądź EURIBOR 12M. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W okresie 9 miesięcy 2021 roku, zakończonym dnia 30 września 2021 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Charakter zobowiązania, za które udzielono poręczenia/gwarancji
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	23 881	2024-12-31	Pożyczka na refinansowanie zakupu nieruchomości
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	58 204	2025-12-31	Kredyt budowlany
Cavatina GW Sp. z o.o.	14 945	2023-01-21	Umowa faktoringu odwrotnego
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	10 334	2022-06-30	Pożyczka na refinansowanie zakupu nieruchomości
Cavatina GW Sp. z o.o.	35 079	2022-06-30	Zobowiązanie z tyt. dostawy stali zbrojeniowej
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	4 837	2024-12-31	Umowa gwarancji wystawionej na rzecz Gminy Miasta Gdańska (umowa inwestorstwa zastępczego dla inwestycji drogowej) - poręczenie weksla
Cavatina GW Sp. z o.o.	2 832	2022-02-15	Zobowiązanie z tyt. dostawy systemów parkingowych

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

PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

Transakcje w formie płatności akcji kluczowemu personelowi kierowniczemu Spółki bądź Grupy Kapitałowej zostały opisane w pkt 6 oraz w pkt 19 niniejszego sprawozdania.

17. Struktura Akcjonariatu

Na dzień publikacji Sprawozdania tj. 29 listopada 2021 roku kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosi 323 676 574 PLN (trzysta dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 24 898 198 (dwadzieścia cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji, w tym:

- 17 398 198 (siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 PLN (trzynaście złotych) każda,
- 7 500 000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 PLN (trzynaście złotych) 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.

W dniu 19 marca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie: podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję w trybie oferty publicznej nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii B i praw do akcji serii B oraz ubiegania się o dopuszczenie tych akcji i praw do akcji do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 15 lipca 2021 roku Zarząd Spółki złożył oświadczenie w trybie art. 310 § 2 i § 4 w związku z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych, o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz dookreślającego wysokość kapitału zakładowego Emitenta.

W dniu 30 lipca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji zmian art. 6 ust.1 Statutu Spółki.

W związku z dokonaniem Zmiany Statutu Emitenta, z dniem 30 lipca 2021 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 226 176 574 PLN, o kwotę 97 500 000 PLN, do kwoty 323 676 574 PLN, poprzez emisję 7 500 000 akcji serii B Spółki.

18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta

Na dzień publikacji Sprawozdania tj. 29 listopada 2021 roku znaczącymi 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.*	17 398 198	69,88%	17 398 198	69,88%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	8,03%	2 000 000	8,03%
Value FIZ	1 500 000	6,02%	1 500 000	6,02%
Pozostali	4 000 000	17,07%	4 000 000	17,07%
Razem	24 898 198	100%	24 898 198	100%

*Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościovym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda

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

Na dzień publikacji Sprawozdania tj. 29 listopada 2021 roku 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 2021 roku	Zmiany w strukturze własności
Filip Dziuda Członek Rady Nadzorczej	22 560 akcji, stanowiących 0,09% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 0,09% głosów na WZ	bez zmian
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	5 024 akcji, stanowiących 0,02% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 0,02% głosów na WZ	bez 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., posiada pośrednio 17 398 198 akcji Emitenta, stanowiących 69,88% akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do oddania 17 398 198 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,88% ogólnej liczby głosów.

W ramach programu motywacyjnego opisanego w pkt 6 niniejszego sprawozdania, Spółka przydzieliła członkom Zarządu Spółki 248 980 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz o wartości godziwej 25 PLN. Każdy z członków Zarządu otrzymał po 124 490 instrumentów.

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 19 listopada 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie wyemitowała 56 120 obligacji na okaziciela serii F1 o oprocentowaniu zmiennym o łącznej wartości nominalnej 56 120 tys. PLN. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji obligacji zostaną przeznaczone na refinansowanie ceny nabycia działki położonej we Wrocławiu (dot. projektu Quorum A) oraz refinansowanie ceny nabycia działki położonej w Łodzi (dot. projektu WiMa A). Termin ostatecznego wykupu obligacji przypada w terminie 36 miesięcy od dnia emisji.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 29 listopada 2021 roku

