



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

KRAKÓW, DNIA 29 LISTOPADA 2021 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy	8
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	11
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym.....	11
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	12
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta	12
8. Przychody z najmu i aranżacji.....	13
9. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	13
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	13
11. Przychody i koszty finansowe	14
12. Podatek dochodowy	14
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	15
14. Zadłużenie	19
15. Pozostałe aktywa finansowe	21
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	21
17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	22
18. Instrumenty finansowe	22
18.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	22
18.2. Pochodne instrumenty finansowe.....	22
19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	23
20. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	28

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

		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	Nota				
Przychody z najmu i aranżacji	8	28 223	39 606	9 695	5 051
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(17 253)	(15 679)	(7 794)	(3 881)
Wynik z najmu i aranżacji		10 970	23 927	1 901	1 170
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	177 552	93 161	68 965	58 367
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		188 522	117 088	70 866	59 537
Koszty ogólnego zarządu	7	(28 668)	(13 936)	(15 497)	(5 151)
Pozostałe przychody operacyjne		8 486	6 591	4 538	3 701
Pozostałe koszty operacyjne		(2 565)	(6 057)	(711)	(1 308)
Zysk z działalności operacyjnej		165 775	103 686	59 196	56 779
Przychody finansowe	11	1 826	1 923	1 761	(80)
Koszty finansowe	11	(29 682)	(39 182)	(22 734)	(8 626)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	9 606	1 331	293	1 331
Zysk brutto		147 525	67 758	38 516	49 404
Podatek dochodowy	12	(29 171)	(28 759)	(8 674)	(24 052)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		118 354	38 999	29 842	25 352
Zysk netto za okres		118 354	38 999	29 842	25 352
Inne całkowite dochody					
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(3)	(36)	(17)	12
Inne całkowite dochody netto		(3)	(36)	(17)	12
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		118 351	38 963	29 825	25 364
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	10	6,13	0,17	1,30	0,11
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	10	6,08	0,17	1,27	0,11

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

	Nota	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		87	151
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		6 102	7 555
Nieruchomości inwestycyjne	13	1 735 463	1 118 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	40 244	29 013
Pozostałe aktywa finansowe	15	29 941	50 016
Pozostałe aktywa niefinansowe		3 457	3 442
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2 608	997
		1 900 327	1 292 025
Aktywa obrotowe			
Zapasy		49 498	32 954
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		43 173	29 268
Należności z tytułu podatku dochodowego		17	78
Pozostałe aktywa finansowe	15	30 570	11 825
Pozostałe aktywa niefinansowe		49 055	25 290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	62 437	13 449
		234 750	112 864
SUMA AKTYWÓW		2 135 077	1 404 889
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał podstawowy		981 923	669 521
Kapitał zapasowy		323 677	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		83 356	-
Zyski zatrzymane		(50)	(47)
Zyski zatrzymane		574 940	443 391
Kapitał własny ogółem		981 923	669 521
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	14	649 985	451 639
Obligacje	14	59 428	28 449
Zobowiązania inwestycyjne		16 183	11 309
Zobowiązania z tytułu leasingu		12 425	10 861
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	-	1 217
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		46 326	31 199
		784 347	534 674
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		11 413	9 790
Kredyty i pożyczki	14	152 231	66 984
Obligacje	14	10 163	-
Zobowiązania inwestycyjne		136 326	102 328
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 407	1 143
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	44 670	6 487
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		7 365	6 654
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		2 226	3 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 006	4 152
		368 807	200 694
Zobowiązania ogółem		1 153 154	735 368
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 135 077	1 404 889

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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/(strata) brutto	147 525	67 758
Korekty o pozycje:	(248 450)	(184 874)
Amortyzacja	2 501	1 231
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	6 334	(1 713)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13 (177 552)	(93 161)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(9 606)	(1 331)
Wycena instrumentów pochodnych	11 (188)	272
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(13 905)	(3 082)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(16 544)	(15 251)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(23 780)	(30 044)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	1 404	(24 417)
Odsetki	13 809	14 252
Podatek dochodowy zapłacony	(17 740)	(43 299)
Pozostałe	(13 183)	11 669
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(100 925)	(117 116)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	25 296	594 409
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	88	82
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	556 398
Spłata udzielonych pożyczek	24 414	36 141
Odsetki otrzymane	794	1 788
Wydatki	400 985	299 741
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	579	215
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	395 297	286 021
Udzielenie pożyczek	5 109	13 505
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(375 689)	294 668

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – c.d.

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 finansowej		
Wpływy	677 923	436 073
Wpływy z tytułu emisji akcji	180 856	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	373 983	436 073
Emisja dłużnych papierów wartościowych	43 696	-
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	79 388	-
Wydatki	152 321	545 982
Spłata pożyczek/kredytów	92 052	441 337
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 700	88 143
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	41 016	-
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	1 798	905
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	277	426
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	14 478	11 171
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	4 000
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	525 602	(109 909)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	48 988	67 643
Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818
Środki pieniężne na koniec okresu	62 437	109 461

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku		226 177	-	(47)	443 391	669 521
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	118 354	118 354
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	(3)	-	(3)
Całkowity dochód za okres		-	-	(3)	118 354	118 351
Emisja akcji		97 500	83 356	-	-	180 856
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	13 195	13 195
Na dzień 30 września 2021 roku		323 677	83 356	(50)	574 940	981 923

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku		226 177	2	303 391	529 570
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	38 999	38 999
Inne całkowite dochody netto za okres		-	(36)	-	(36)
Całkowity dochód za okres		-	(36)	38 999	38 963
Wycena programu motywacyjnego		-	-	(1 713)	(1 713)
Dywidenda		-	-	(4 000)	(4 000)
Na dzień 30 września 2020 roku		226 177	(34)	336 677	562 820

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

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

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej spółek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi, czerpanie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaż skomercjalizowanych obiektów.

Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe na wynajem, przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A. Grupa realizuje również mniejsze projekty, położone w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach: (i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku i na dzień 30 września 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Kwartalny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

2. Zmiany w składzie Grupy

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 Jednostka Dominująca 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 Jednostka Dominująca 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 niniejszym Sprawozdaniu. Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 września 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.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2020 zatwierdzonym do publikacji w dniu 21 maja 2021 roku.

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

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

Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki wchodzące w skład Grupy 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 nie dotychczasowej działalności.

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 134 058 tys. PLN, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 65 001 tys. PLN, które podlegają prolongacji. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 136 326 tys. PLN, które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania

bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów. W związku z tym, zdaniem Zarządu ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W ramach opracowanej strategii Grupa, w tym spółki celowe realizujące poszczególne inwestycje, finansuje swoją działalność poprzez zaangażowanie środków własnych na początkowym etapie budowy, a na kolejnych etapach budowy poprzez kredyty bankowe, pożyczki albo emisję papierów dłużnych. Szczegóły dotyczące struktury finansowania działalności Grupy zostały przedstawione w nocie 14. Zgodnie z tymi umowami Spółka (Grupa) jest zobowiązana do realizacji szeregu wymogów, w tym między innymi do terminowej spłaty rat i odsetek oraz spełniania określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane skonsolidowane Grupy, grupy w skład której wchodzi Grupa oraz dane jednostkowe poszczególnych spółek celowych realizujących projekty inwestycyjne, które na dzień 30 września 2021 roku zostały spełnione.

Zarząd Spółki przygotował prognozę finansową (przepływów finansowych) Grupy na okres 12 miesięcy po dniu bilansowym. Przygotowując tę prognozę Zarząd przyjął szereg założeń, spośród których najważniejsze dotyczą:

1. dalszego pozyskiwania finansowania zewnętrznego w postaci kredytów, pożyczek, wpływów z tytułu emisji obligacji w celu pokrycia zapotrzebowania na środki finansowe związanego z finansowaniem kolejnych etapów budów projektów inwestycyjnych,
2. kontynuowania trwających procesów inwestycyjnych,
3. realizacji transakcji zakupu gruntów pod kolejne przedsięwzięcia inwestycyjne,
4. sukcesywnego pozyskiwania najemców na inwestycje zakończone oraz te w trakcie realizacji.

W przygotowanej prognozie przepływów finansowych Zarząd rozważył między innymi możliwy wpływ czynników takich jak (w tym prawdopodobieństwo ich materializacji i siłę oddziaływania w konsekwencji wpływu pandemii COVID-19 na segment nieruchomości biurowych): utrata kluczowych najemców, spadek obłożenia powierzchni biurowych, spadek stawek czynszowych, wzrost poziomu stosowanych zachęt dla najemców przy zawieraniu umów najmu, spadek aktywności najemców skutkujący osłabionym popytem na nowe powierzchnie, utrudniony dostęp do finansowania mogący przełożyć się opóźnienia w realizacji inwestycji, pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości przekładające się na odłożenie w czasie zaplanowanych procesów sprzedażowych.

W analizie powyższych czynników, poza własnymi obserwacjami, Zarząd uwzględnił również wnioski płynące z opracowań wiodących agencji nieruchomościowych na temat obecnej i prognozowanej sytuacji w branży, które wskazują między innymi na niską ilość powierzchni biurowej znajdującej się budowie, prognozy co do stopniowo odbudowującego się popytu na powierzchnię biurową oraz prawdopodobieństwo wystąpienia tak zwanej luki podażowej (tj. sytuacji, w której absorpcja powierzchni biurowej przewyższa poziom nowej podaży takiej powierzchni) w najbliższych latach.

W przypadku Grupy, zdecydowana większość powyższych czynników dotychczas się nie zmaterializowała, a te które zostały odnotowane (zwiększone oczekiwania instytucji finansowych w zakresie poziomów kapitału własnego oraz przynajmniej wymaganych do uruchomienia finansowania; spadek aktywności najemców w zakresie nowych powierzchni, który Grupa uznaje jako przejściowy i przewiduje powrót po 2021 roku do warunków zbliżonych do tych panujących przed pandemią) nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy i obecnie nie przewiduje się również istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Grupa kontynuuje działalność w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed okresu pandemii, przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, a pomimo trwającej pandemii Grupa zdołała z sukcesem zakończyć procesy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, podpisać kolejne umowy najmu oraz umowy kredytowe, umowy pożyczek i wyemitować obligacje zapewniające dodatkowe źródła finansowania realizowanych inwestycji opisane szerzej w nocie 14.

W oparciu o przeprowadzoną analizę Zarząd uznał, że nawet w przypadku potencjalnych problemów z pozyskaniem finansowania kolejnych etapów poszczególnych inwestycji, rozumianych jako przesunięcie pozyskania takiego finansowania względem założonego harmonogramu (w którym to harmonogramie Grupa uwzględniła już zwiększone oczekiwania instytucji finansowych w zakresie poziomów kapitału własnego oraz przynajmniej wymaganych do uruchomienia finansowania), kontynuacja działalności Grupy nie jest zagrożona ponieważ kluczowe inwestycje realizowane przez Grupę mają zapewnione finansowanie bądź ich status zaawansowania (pod kątem zarówno fizycznego zaawansowania prac i jak poziomu przynajmniej) pozwala na uruchomienie takiego finansowania w niedługim czasie. Dodatkowo Grupę wspiera dotychczas zbudowana baza kapitałowa (w tym, dzięki przeprowadzonej pierwszej ofercie publicznej akcji) oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
USD	3,9925	3,7584
EUR	4,6329	4,6148
GBP	5,3653	5,1327

5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym

DEBIUT SPÓŁKI NA RYNKU GŁÓWNYM WARSZAWSKIEJ GIEŁDY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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 spółkę 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 dnia 30 września 2021 roku uzyskano w spółkach zależnych od Spółki następujące pozwolenia na użytkowania dla 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 nierozporządzenia 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.

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

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

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizacji projektów Grupy,
- tempo postępu komercjalizacji projektów Grupy,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych.

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

Wzrost kosztów ogólnego zarządu w okresie 9 miesięcy 2021 roku w porównaniu do 9 miesięcy 2020 roku wynika z rozpoznania kosztów programu motywacyjnego wysokości 6,3 mln PLN, odwrócenia w 2020 roku kosztów programu motywacyjnego w wysokości 1,7 mln rozpoznanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z całkowitych dochodów w roku 2019 roku. Pozostały wzrost wynika głównie ze wzrostu wynagrodzeń i kosztów amortyzacji.

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

8. Przychody z najmu i aranżacji

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	20 967	27 554
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	7 256	12 052
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	5 488	7 431
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	1 768	4 621
	28 223	39 606

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

Spadek przychodów w okresie 9 miesięcy 2021 roku w porównaniu do okresu 9 miesięcy 2020 roku wynika ze sprzedaży w 2020 roku budynków A, B, C kompleksu Equal Business Park.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Grupa prowadzi działalność polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy i jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielem poszczególnych nieruchomości. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Cavatina GW Sp. z o.o. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest budynek biurowy, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak zróżnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio nieruchomości i bez odrębnego podziału na wyniki osiągane na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

Dywidenda z akcji zwykłych za 2019 rok, wypłacona dnia 22 lipca 2020 roku, wyniosła 4 000 tysięcy 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.

11. Przychody i koszty finansowe

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 548	1 530
Odsetki bankowe	1	12
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	188	-
Pozostałe przychody finansowe	89	381
Przychody finansowe ogółem	1 826	1 923
	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	16 467	15 357
Odsetki od obligacji	975	-
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	277	426
Pozostałe odsetki	39	72
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	2 891
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	272
Ujemne różnice kursowe	7 200	18 428
Koszty faktoringu	1 187	-
Inne koszty finansowe	3 537	1 736
Koszty finansowe ogółem	29 682	39 182

12. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według stawki 19%, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	147 525	67 758
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	28 030	12 874
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	29 171	28 759
Różnica, w tym:	1 141	15 885
Wynikająca z różnic trwałych	1 141	(984)
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	-	303
Podatek odroczony od udziałów w jednostce konsolidowanej metodą praw własności (pierwotne ujęcie)	-	5 661
Sprzedaż udziałów w jednostce powiązanej	-	10 905

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone						Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A, Kraków		
Saldo otwarcia, w tym	168 120	309 010	30 370	-	-	-	610 926	1 118 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	-	-	4 130	5 458
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	166 933	309 010	30 229	-	-	-	451 721	957 893
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	155 075	155 075
Zwiększenia, w tym:	3 954	8 577	7 203	15 079	37 431	35 004	511 891	619 139
Prawo do użytkowania aktywów (nabywanie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	-	4 132	4 132
Aktualizacja wartości godziwej	1 777	7 001	-	11 280	15 810	15 672	119 101	170 641
Nakłady inwestycyjne	2 057	1 576	6 687	3 799	21 346	18 715	387 362	441 542
Inne	120	-	516	-	275	617	1 296	2 824
Transfery****	-	-	-	68 877	103 168	74 514	(246 559)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	1 785	317	-	-	-	-	2 102
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	317	-	-	-	-	317
Inne	-	1 785	-	-	-	-	-	1 785
Saldo zamknięcia, w tym	172 074	315 802	37 256	83 956	140 599	109 518	876 258	1 735 463
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 188	-	141	-	375	716	7 171	9 591
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	170 886	315 802	37 115	83 956	140 224	108 802	392 460	1 249 245
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	476 628	476 628

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 532 tysięcy PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 15 571 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2021 roku wyniosły 5 405 tys. PLN.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone							Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa	Global Office Park C Katowice		
Saldo otwarcia, w tym	73 948	173 938	200 149	158 750	260 060	-	-	442 581	1 309 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	594	-	-	-	13 278	16 181
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	72 820	173 023	199 883	158 156	260 060	-	-	264 100	1 128 042
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	165 202	165 202
Zwiększenia, w tym:	2 280	3 982	11 031	11 001	48 950	161 900	26 343	446 800	712 287
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	594	-	-	141	1 179	1 914
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	13 373	93 470	10 942	140 210	257 995
Nakłady inwestycyjne	2 280	3 982	11 031	8 054	24 347	68 430	15 260	305 098	438 482
Inne	-	-	-	2 353	11 230	-	-	313	13 896
Transfery****	-	-	-	-	-	274 428	4 027	(278 455)	-
Zmniejszenia, w tym:	76 228	177 920	211 180	1 631	-	436 328	-	-	903 287
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	1 128	915	266	-	-	10 328	-	-	12 637
Sprzedaż	75 100	177 005	210 914	-	-	426 000	-	-	889 019
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	1 631	-	-	-	-	1 631
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	-	168 120	309 010	-	30 370	610 926	1 118 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	-	-	-	1 187	-	-	141	4 130	5 458
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	-	-	-	166 933	309 010	-	30 229	451 721	957 893
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	155 075	155 075

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 636 tysięcy PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 532 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2020 roku wyniosły 17 566 tys. PLN.

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

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone						Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa		
Saldo otwarcia, w tym	73 948	173 938	200 149	158 750	260 060	-	442 581	1 309 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	594	-	-	13 278	16 181
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	72 820	173 023	199 883	158 156	260 060	-	264 100	1 128 042
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	165 202	165 202
Zwiększenia, w tym:	2 280	3 982	11 039	6 945	40 291	161 901	277 710	504 148
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	-	1	1
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	8 214	93 470	13 770	115 454
Nakłady inwestycyjne	2 280	3 982	11 039	6 668	23 478	68 431	263 939	379 817
Inne	-	-	-	277	8 599	-	-	8 876
Transfery****	-	-	-	-	-	274 428	(274 428)	-
Zmniejszenia, w tym:	76 228	177 920	211 188	1 264	-	436 329	-	902 929
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	1 128	915	266	-	-	10 329	-	12 638
Sprzedaż	75 100	177 005	210 922	-	-	426 000	-	889 027
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	1 264	-	-	-	1 264
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	-	164 431	300 351	-	445 863	910 645
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	-	-	-	594	-	-	2 950	3 544
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	-	-	-	163 837	300 351	-	45 535	509 723
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	397 379	397 379

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 636 tysięcy PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 9 512 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2020 roku wyniosły 15 096 tys. PLN.

Obecna sytuacja (globalna i lokalna) związana ze światową pandemią wirusa COVID-19 powoduje trudności na wielu rynkach i w dłuższej perspektywie może przełożyć się na rynek nieruchomości komercyjnych. Może skutkować to wydłużeniem czasu komercjalizacji nieruchomości lub spadkiem stawek czynszowych, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na możliwe do osiągnięcia ceny sprzedaży nieruchomości, jednak to czy zmiany takie wystąpią i jaka będzie ich skala nie można obecnie precyzyjnie przewidzieć.

Wpływ pandemii COVID-19 został uwzględniony w wycenach rzeczoznawców poprzez podwyższenie przez nich stosowanych stóp kapitalizacji (o ok. 0,2-0,6% - w zależności od lokalizacji i standardu nieruchomości) oraz wydłużenie oczekiwanych okresów komercjalizacji budynków (o ok. 3-6 miesięcy - w zależności od lokalizacji i standardu nieruchomości) względem założeń stosowanych przed pandemią.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, Zarząd Spółki na bieżąco wraz z pojawiającymi się nowymi zdarzeniami rynkowymi monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2021 roku zostały wykonane bez istotnej zmiany założeń w porównaniu do wycen wykonywanych na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Poziom najmu / przed-najmu (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie) nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej wynosił:

- na dzień 30 września 2021 roku: Carbon Tower - 93%, Tischnera Office - 77%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 50%, Ocean Office Park A - 29%, Global Office Park A - 50%, Palio Office Park A - 43%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Carbon Tower - 93%, Tischnera Office - 77%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 50%, Ocean Office Park A - 34%, Global Office Park A - 50%, Palio Office Park A - 43%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 września 2021 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 września 2021 roku.

	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	307 047	164 678	36 090	80 623	133 706	108 802
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	131 444	72 371	11 390	31 708	56 777	30 980
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	43%	44%	32%	39%	42%	28%*

* Obecnie projekt znajduje się w początkowej fazie komercjalizacji i w miarę jej postępu oraz wykonywania prac wykończeniowych Grupa oczekuje dalszego rozpoznawania marży

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	177 552	93 161
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	170 324	114 190

14. Zadłużenie

	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Kredyty	609 530	361 135
Pożyczki od jednostek powiązanych	104 948	104 498
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	87 738	52 990
Obligacje	69 591	28 449
Pochodne instrumenty finansowe	6 298	7 704
Zobowiązania leasingowe	14 832	12 004
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	38 372	-
Zadłużenie razem	931 309	566 780
- w tym część długoterminowa	721 838	492 166
- w tym część krótkoterminowa	209 471	74 614

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 15 stycznia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio A w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 86 045 tys. PLN. Do dnia 30 września 2021 roku zostało wypłacone 58 204 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu po spełnieniu warunków konwersji na kredyt inwestycyjny przypada na dzień 20 grudnia 2036 roku. Umową objęty jest również kredyt odnawialny na pokrycie VAT od ponoszonych wydatków inwestycyjnych w maksymalnej kwocie 19 000 tys. PLN. Kredyt na pokrycie VAT na dzień 30 września 2021 roku nie był wykorzystany. Termin ostatecznej spłaty kredytu na pokrycie VAT przypada na 20 czerwca 2023 roku.

W dniu 11 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie zawarła z bankiem AION S.A., spółką akcyjną (société anonyme), 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 września 2021 roku została wypłacona cała kwota przyznanego kredytu. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 11 marca 2028 roku.

Ponadto, w okresie sprawozdawczym Grupa zawarła dwie umowy pożyczek od podmiotów niepowiązanych, dzięki którym pozyskała ponad 30 mln PLN dodatkowego finansowania. Termin spłaty tych pożyczek przypada na dzień 30 grudnia 2021 PLN dla pożyczki w kwocie 10 334 tys. PLN oraz na dzień 15 stycznia 2022 roku dla pożyczki w kwocie 5 155 tys. EUR.

W dniu 12 lipca 2021 roku została zawarta umowa pomiędzy podmiotami Cavatina GW Sp. z o.o. oraz ING Bank Śląski S.A. na usługi faktoringu odwrotnego z limitem do 20 mln PLN oraz umowę na kredyt w rachunku bieżącym z limitem do 15 mln PLN z terminem spłaty w dniu 30 maja 2023 roku.

Ponadto dnia 29 lipca 2021 roku została zawarta umowa pomiędzy podmiotami Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. na kredyt w rachunku bieżącym z limitem do 60 mln PLN z terminem

spłaty w dniu 28 lipca 2023 roku.

Również w dniu 29 lipca 2021 roku Spółka Cavatina GW Sp. z o.o. zawarła z podmiotem Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytowej do kredytu w rachunku bieżącym zmieniając tym samym warunki udostępnienia kredytu o wartości 16 000 tys. PLN, zmniejszając limit zadłużenia o 1 000 tys. PLN pod koniec każdego miesiąca począwszy od września 2021 roku do ostatecznej kwoty 12 000 tys. PLN, które pozostaną do wykorzystania do dnia 28 lipca 2022 roku.

W dniu 30 lipca 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio B w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 42 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu po spełnieniu warunków konwersji na kredyt inwestycyjny przypada na dzień 20 czerwca 2037 roku. Umową objęty jest również kredyt odnawialny na pokrycie VAT od ponoszonych wydatków inwestycyjnych w maksymalnej kwocie 6,5 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu na pokrycie VAT przypada na 20 grudnia 2023 roku. Na dzień 30 września 2021 roku środki z obydwóch kredytów nie były wykorzystane.

W dniu 19 sierpnia 2021 spółka zależna od Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV15 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego na refinansowanie VAT od zakupu gruntu położonego we Wrocławiu na kwotę 19,55 mln PLN, termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 31 maja 2022 roku.

W dniu 30 września 2021 roku nastąpiła konwersja na kredyt inwestycyjny zadłużenia Spółki Carbon Tower Sp. z o.o. oraz spłata zadłużenia z tytułu kredytu rewolwingowego, dając łączne zadłużenie z tytułu kredytu inwestycyjnego w kwocie 23 118 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego przypada na dzień 20 grudnia 2030 roku.

W okresie sprawozdawczym Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. spłaciły łącznie 70 mln PLN pożyczek otrzymanych od podmiotu, dominującego, tj. Cavatiny Sp. z o.o. W tym samym czasie, Grupa uzyskała 66 mln PLN pożyczek od podmiotu dominującego.

W 2021 roku spółka z Grupy Kapitałowej (Cavatina GW sp. z o.o.) zawarła umowę faktoringu odwrotnego, na mocy której faktor dokonuje w jej imieniu spłaty faktur inwestycyjnych na rzecz podwykonawców w terminie ich wymagalności. Jednocześnie, zgodnie z umową spłata na rzecz faktora następuje w terminie od 120 do 150 dni od dnia przekazania faktur faktorowi lub daty wystawienia faktury, w zależności od modelu spłaty faktora. W związku z wydłużeniem terminu spłaty, Grupa ponosi koszty odsetek za wyżej wspomniany okres, ustalanych w oparciu o zmienną stopę procentową. Grupa traktuje faktoring odwrotny jako formę finansowania krótkoterminowego, która pozwala Grupie na elastyczne zarządzanie terminami płatności za zobowiązania inwestycyjne. W związku z powyższym zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozostałych zobowiązaniach finansowych. Spłatę zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego na rzecz faktora Grupa prezentuje w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych. W ocenie Grupy, prezentacja w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych przepływów z tytułu faktoringu odwrotnego w adekwatny sposób odzwierciedla charakter tego zobowiązania i cel korzystania przez Grupę z faktoringu odwrotnego – finansowanie działalności Grupy poprzez wydłużenie terminów płatności za zobowiązania inwestycyjne. Jednocześnie, w ocenie Grupy faktor pełni rolę agenta Grupy w rozliczeniach z podwykonawcami realizując jedynie zlecenia płatnicze na żądanie i w imieniu Grupy. W związku z tym, w momencie spłaty faktur inwestycyjnych w faktoringu odwrotnym, Grupa prezentuje we wpływach finansowych otrzymane finansowanie od faktora oraz w wydatkach inwestycyjnych – spłatę na rzecz podwykonawców. W pozostałych zobowiązaniach finansowych Grupa, poza zobowiązaniami z tytułu faktoringu odwrotnego, prezentuje wycenę instrumentów pochodnych.

Pozostała zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów wynika z uruchamiania kolejnych transz i zaplanowanej spłaty części kapitałowych kredytów bankowych które Grupa posiadała już na dzień 31 grudnia 2020 roku.

EMISJA OBLIGACJI

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 rynku 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 w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, począwszy od dnia 29 czerwca 2021 roku. Termin ostatecznego wykupu obligacji przypada na dzień 22 grudnia 2024 roku.

15. Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Pożyczki udzielone	31 912	50 034
Pozostałe należności	-	-
Pożyczka dla Zarządu	-	405
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	28 599	11 402
depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	22 191	9 203
kaucje wpłacone przez najemców	6 408	2 199
Razem	60 511	61 841
- krótkoterminowe	30 570	11 825
- długoterminowe	29 941	50 016

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Środki pieniężne w banku i w kasie	62 437	13 449
Razem	62 437	13 449

17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

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

	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	114 983	87 536
Procentowy udział Grupy w udziałach spółki 35%	35%	35%
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy	-	(1 625)
Wartość bilansowa udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o.	40 244	29 013

18. Instrumenty finansowe

18.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

18.2. Pochodne instrumenty finansowe

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

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

	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	335	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	5 963	7 704
Razem	6 298	7 704
- w tym część długoterminowa	-	1 217
- w tym część krótkoterminowa	6 298	6 487

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku (niebadane)
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(2 891)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	188	(272)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	188	(3 163)

19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku.

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyłacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	-	11	3 702	-	3 292	87	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	102	1 232	-	-	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	6	-	16	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	80	-	140	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	15 370	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	155	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	62	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	5	-	-	-	-	-
GABMED Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	5	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	1 425	114	-	39	-	-	-
Razem	1 533	17 100	3 702	195	3 292	87	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązаныmi						
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	1	-	-	104 948	87	3 292
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	25	26	29 438	-	78	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	1	-	609	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	18 897	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	69	-	-	-	500	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	-	-	-	-	-
GABMED Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	17	193	1 344	-	-	-
Razem	19 046	221	31 391	104 948	665	3 292

W ramach programu motywacyjnego opisanego w pkt. 5 niniejszego sprawozdania, Spółka przydzieliła członkom Zarządu jednostki dominującej 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
 (w tysiącach PLN)

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

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi							
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	546	21	5 232	435	-	-	4 000
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	1 030	221	-	204	-	-	
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	5	-	2	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	309	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	2 297	78	-	1	-	-	-
Razem	3 873	331	5 232	951	-	-	4 000

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU (niebadane)

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi						
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	-	-	2 307	157 508	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	270	-	41 887	-	73	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina sp. z o.o.)	1	-	-	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina sp. z o.o.)	-	-	18 286	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	9	447	100	-	-	-
Razem	285	447	62 580	157 508	73	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2021 roku
 (w tysiącach PLN)

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.			609	Wibor + marża	03.04.2022	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	6 354	29 438	Wibor + marża	31.12.2037	brak
Razem w tym:				30 047			
- część długoterminowa				29 438			
- część krótkoterminowa				609			

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (EUR)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	PLN	-	27 212	Wibor + marża	27.04.2031	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Salvaterra Sp. z o.o.	PLN	-	505	Wibor + marża	17.06.2024	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	€ 4 678	21 671	Euribor + marża	31.12.2022	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	55 560	Wibor + marża	31.12.2022	brak
Razem w tym:				104 948			
- część długoterminowa				104 948			
- część krótkoterminowa				-			

20. 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

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 29 listopada 2021 roku

