



PROSPEKT CAVATINA HOLDING S.A.

Globalni Współkoordynatorzy oraz Współprowadzący Księgę Popytu



Współprowadzący Księgę Popytu



PROSPEKT CAVATINA HOLDING S.A

(spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS pod nr. 0000690167)

Niniejszy prospekt („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z ofertą publiczną nie więcej niż 7.500.000 nowo emitowanych akcji na okaziciela serii B spółki Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”) o wartości nominalnej 13 zł każda („**Akcje Oferowane**”) („**Oferta**”). Prospekt został również sporządzony w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie wszystkich istniejących akcji Spółki – 17.398.198 akcji serii A („**Akcje Istniejące**”) oraz nie więcej niż do 7.500.000 Akcji Oferowanych i nie więcej niż 7.500.000 praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”).

Firmami Inwestycyjnymi pośredniczącymi w Ofercie są: (i) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie i (ii) Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, które pełnią rolę globalnych współkoordynatorów oraz współprowadzących księgę popytu („**Globalni Współkoordynatorzy**”, „**Współprowadzący Księgę Popytu**”) oraz (iii) Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao, które pełni rolę współprowadzącego księgę popytu.

Akcje Istniejące nie były i nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym. Akcje Istniejące posiadają formę zdematerializowaną i są zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez Dom Maklerski Navigator S.A. Po zatwierdzeniu Prospektu przez KNF Emitent zamierza złożyć do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) wnioski o rejestrację w depozycie papierów wartościowych Akcji Istniejących i Akcji Oferowanych („**Akcje**”) będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Zapisy w rejestrze akcjonariuszy dotyczące Akcji Istniejących uzyskują znaczenie zapisów na rachunku papierów wartościowych z chwilą ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych. Akcje Oferowane będą istniały w formie zdematerializowanej z chwilą ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem łączy się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w punkcie „**Czynniki ryzyka**”.

Prospekt stanowi prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U. L 168 z 30.6.2017, str. 12–82) („**Rozporządzenie Prospektowe**”). Prospekt został przygotowany w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym i Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 (Dz.U. L 166 z 21.6.2019, str. 26–176) („**Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980**”). Dokument rejestracyjny i ofertowy zostały sporządzone odpowiednio na podstawie załącznika 1 i załącznika 11 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/980. Podsumowanie spełnia wymogi art. 7 Rozporządzenia Prospektowego i Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/979 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących kluczowych informacji finansowych w podsumowaniu prospektu, publikacji i klasyfikacji prospektów, reklam papierów wartościowych, suplementów do prospektu i portalu zgłoszeniowego oraz uchylające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 382/2014 i rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2016/30 (Dz.U. L 166 z 21.6.2019, str. 1–25).

AKCJE OFEROWANE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE, ZASTAWIANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. POZA STANAMI ZJEDNOCZONYMI AMERYKI AKCJE OFEROWANE SĄ OFEROWANE W OPARCIU O REGULACJĘ S WYDANĄ NA PODSTAWIE AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. AKCJE OFEROWANE PODLEGAJĄ OKREŚLONYM OGRANICZENIOM W ZAKRESIE SPRZEDAŻY, MOŻLIWOŚCI OFEROWANIA, SKŁADANIA ZAPISÓW I ROZPORZĄDZANIA NIMI. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE SĄ ZAMIESZCZONE W PUNKCIE „OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH”. ANI KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, ANI ŻADNA STANOWA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI NIE ZATWIERDZIŁA ANI NIE ZGŁOSIŁA SPRZECIWU WOBEC OFERTY AKCJI OFEROWANYCH, ANI NIE WYDAŁA UCHWAŁY W SPRAWIE ADEKWATNOŚCI LUB RZETELNOŚCI DOKUMENTU MARKETINGOWEGO, A SKŁADANIE JAKICHKOLWIEK OŚWIADCZEŃ O ODMIENNEJ TREŚCI JEST PRZESTĘPSTWEM

Globalni Współkoordynatorzy oraz Współprowadzący Księgę Popytu:

mBank S.A.

Pekao Investment Banking S.A.

Współprowadzący Księgę Popytu:

Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao

Prospekt został zatwierdzony w dniu 30.06.2021 przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie jakości Emitenta ani papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w akcje oferowane na podstawie Prospektu. Komisja, zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia Prospektowego weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym, są kompletne, zrozumiałe i spójne. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF, chyba że Prospekt nie został uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia 2017/1129. W przypadku powstania obowiązku tego uzupełnienia obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

SPIS TREŚCI

1.	PODSUMOWANIE	8
2.	CZYNNIKI RYZYKA	15
2.1.	Ryzyka dotyczące działalności Grupy związane z pandemią COVID-19	15
2.2.	Ryzyka dotyczące działalności Grupy niezwiązane z pandemią COVID-19	17
2.3.	Ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą oraz Akcjami	25
3.	ISTOTNE INFORMACJE.....	31
3.1.	Definicje i terminologia	31
3.2.	Zastrzeżenia.....	31
3.3.	Ostrzeżenie dotyczące opodatkowania	32
3.4.	Zmiany do Prospektu.....	32
3.5.	Termin ważności.....	33
3.6.	Stabilizacja	33
3.7.	Subemisja i gwarantowanie.....	33
3.8.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych	33
3.9.	Stwierdzenia dotyczące przyszłości	34
3.10.	Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie	35
3.11.	Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW	35
3.12.	Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych.....	35
3.13.	Kursy wymiany walut.....	36
4.	WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY	37
5.	DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY	40
5.1.	Dane historyczne na temat dywidendy	40
5.2.	Polityka w zakresie wypłaty dywidendy	40
5.3.	Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.....	40
6.	KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE.....	42
6.1.	Oświadczenie o kapitale obrotowym	42
6.2.	Kapitalizacja, zadłużenie i płynność.....	43
6.3.	Ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych (zabezpieczenia zadłużenia na aktywach)	44
6.4.	Znaczące zmiany w kapitalizacji, zadłużeniu i płynności Grupy po 31 marca 2021 r.....	47
7.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	48
8.	PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ	49
8.1.	Informacje ogólne.....	49
8.2.	Tendencje	49
8.2.1.	Tendencje i czynniki w okresie objętym HIF	49

8.2.2. Tendencje w sprzedaży oraz innych wartościach finansowych i ekonomicznych Grupy od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF do Daty Prospektu	53
8.2.3. Znaczące zmiany wyników Grupy od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF do Daty Prospektu	53
8.2.4. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy w roku 2021 i latach kolejnych.....	53
8.3. Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe.....	56
8.3.1. Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe.....	56
8.3.2. Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	57
8.3.3. Struktura geograficzna przychodów oraz zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.....	57
8.4. Segmenty działalności	57
8.5. Przychody, koszty i wyniki działalności.....	58
8.6. Sytuacja finansowa	67
8.7. Płynność i zasoby kapitałowe	72
8.8. Zobowiązania i aktywa warunkowe.....	74
8.9. Nakłady i wydatki inwestycyjne.....	74
8.10. Istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	76
8.11. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	76
9. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	77
9.1. Informacje ogólne.....	77
9.2. Historia i rozwój działalności Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Cavatina Sp. z o.o., Cavatina GW).....	78
9.3. Przewagi konkurencyjne.....	79
9.4. Przedmiot działalności Grupy	83
9.5. Model biznesowy Grupy.....	93
9.6. Strategia	96
9.7. Klienci	97
9.8. Marketing, promocja i sprzedaż	98
9.9. Dostawcy Grupy.....	98
9.10. Istotne umowy.....	99
9.11. Nieruchomości inwestycyjne.....	119
9.12. Ochrona środowiska	123
9.13. Własność intelektualna	123
9.14. Ubezpieczenia.....	124
9.15. Postępowania sądowe i administracyjne	125

9.16.	Pracownicy	126
9.17.	Informacje ujawniane zgodnie z wymogami regulacyjnymi	127
10.	OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE.....	128
10.1.	Otoczenie rynkowe.....	128
10.1.1.	Czynniki zewnętrzne wpływające na rynek powierzchni biurowych na wynajem	128
10.1.2.	Charakterystyka rynku powierzchni biurowych na wynajem w Polsce	130
10.2.	Otoczenie regulacyjne	136
11.	OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE.....	139
11.1.	Podstawowe informacje o Spółce	139
11.2.	Przedmiot działalności	139
11.3.	Kapitał zakładowy	139
11.4.	Grupa	142
11.5.	Spółki Zależne	142
12.	ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY	147
12.1.	Zarząd	147
12.2.	Rada Nadzorcza	149
12.3.	Komitet Audytu	154
12.4.	Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.....	158
12.5.	Wynagrodzenie i warunki umów o pracę i innych umów członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej	159
12.6.	Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW	161
13.	ZNACZNY AKCJONARIUSZ.....	163
13.1.	Znaczeni akcjonariusze	163
13.2.	Kontrola nad Spółką	163
13.3.	Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty.....	164
14.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	165
15.	PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI ORAZ WALNE ZGROMADZENIE	171
15.1.	Prawa i obowiązki związane z Akcjami	171
15.2.	Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem.....	173
15.3.	Zmiana praw akcjonariuszy Spółki.....	178
15.4.	Umorzenie Akcji.....	178
15.5.	Prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych	179
16.	WARUNKI OFERTY.....	181
16.1.	Oferta	181
16.2.	Uprawnieni inwestorzy.....	183
16.3.	Przewidywany harmonogram Oferty	183

16.4.	Warunki odwołania sprzedaży lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub też jej zawieszenia	184
16.5.	Niedojście Oferty do skutku	185
16.6.	Ustalenie Ceny Ostatecznej Akcji Oferowanych	186
16.7.	Ostateczna liczba Akcji Oferowanych	186
16.8.	Zasady składania zapisów	187
16.9.	Zasady płatności za Akcje Oferowane	190
16.10.	Przydział Akcji Oferowanych.....	191
16.11.	Rozliczenie	193
16.12.	Wyniki Oferty.....	194
16.13.	Ograniczenia w zakresie oferowania Akcji Oferowanych	194
16.14.	Notowanie Akcji.....	195
17.	UMOWA O PLASOWANIE AKCJI. UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI.....	198
17.1.	Umowa o Plasowanie Akcji.....	198
17.2.	Umowne ograniczenia zbywalności Akcji	198
18.	OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH.....	200
18.1.	Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce	200
18.2.	Stany Zjednoczone Ameryki	200
18.3.	Europejski Obszar Gospodarczy	200
18.4.	Wielka Brytania	201
18.5.	Szwajcaria	201
18.6.	Kanada	201
18.7.	Japonia.....	202
18.8.	DIFC.....	202
18.9.	Australia.....	202
19.	RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI	203
19.1.	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.	203
19.2.	Dematerializacja	203
19.3.	Akty prawne regulujące działanie rynku kapitałowego	204
20.	INFORMACJE DODATKOWE	218
20.1.	Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW oraz o ich rejestrację w KDPW	218
20.2.	Dostępne dokumenty	218
20.3.	Biegły rewident.....	218
20.4.	Podmioty zaangażowane w Ofertę.....	218
20.5.	Informacje pochodzące od osób trzecich	219

20.6.	Koszty Oferty	220
20.7.	Umowa z animatorem Spółki	220
20.8.	Miejsce rejestracji Akcji	220
21.	OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	222
21.1.	Oświadczenie Emitenta	222
21.2.	Oświadczenia Globalnych Współkoordynatorów	223
21.3.	Oświadczenie Doradcy Prawnego	225
22.	SKRÓTY I DEFINICJE.....	226
23.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	F-1
23.1.	Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2018-2020	F-1
23.2.	Śródroczne skrócone skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe	F-122
24.	ZAŁĄCZNIKI	A-1
24.1.	Załącznik 1 - Uchwała Emisyjna	A-1
24.2.	Załącznik 2 - Statut	A-4

1. PODSUMOWANIE

1. WPROWADZENIE

Ostrzeżenia

Podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do niniejszego prospektu („**Prospekt**”). Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe objęte Prospektem powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część inwestowanego kapitału. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zamieszczonych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły Podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.

Zatwierdzenie Prospektu

Prospekt został zatwierdzony w dniu 30.06.2021 przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”).

Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt

Komisja Nadzoru Finansowego z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 20, 00-549 Warszawa, Polska; Centrala KNF, numer telefonu: (+48) 22 262 50 00; Infolinia KNF, numer telefonu: (48) 22 262 58 00; numer fax: (+48) 22 262 51 11; adres strony internetowej: www.knf.gov.pl, adres e-mail: knf@knf.gov.pl.

Nazwa papierów wartościowych

Niniejszy prospekt („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z ofertą publiczną nie więcej niż 7.500.000 nowo emitowanych akcji na okaziciela serii B spółki Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”, „**Emitent**”) o wartości nominalnej 13 zł każda („**Akcje Oferowane**”, „**Akcje Nowej Emisji**”) („**Oferta**”). Prospekt został również sporządzony w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie wszystkich istniejących akcji Spółki, tj. 17.398.198 akcji na okaziciela serii A Spółki („**Akcje Istniejące**”) oraz nie więcej niż do 7.500.000 Akcji Oferowanych i nie więcej niż 7.500.000 praw do akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”).

Dane identyfikacyjne i kontaktowe emitenta

Spółka Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, Polska, numer telefonu: (+48) 33 333 91 10, adres strony internetowej: www.cavatina.pl, adres e-mail: biuro@cavatina.pl, numer KRS: 0000690167, kod LEI: 259400LL41Q1CCOZ9M08.

2. KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT EMITENTA

1. Kto jest Emitentem papierów wartościowych?

Podstawowe dane dotyczące emitenta

Emitent jest spółką akcyjną utworzoną i prowadzącą działalność zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, Polska. Spółka zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167. Kapitał zakładowy w wysokości 226.176.574 zł został wpłacony w całości. Emitent posiada kod LEI: 259400LL41Q1CCOZ9M08. Krajem założenia Emitenta jest Rzeczpospolita Polska.

Działalność podstawowa

Spółka wraz z grupą kapitałową, w której Emitent jest spółką dominującą („**Grupa**”), jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych. Realizowane przez Grupę projekty wyróżniają się unikalną architekturą i wysoką jakością wykończenia. Grupa przywiązuje dużą wagę do miastotwórczej roli swoich projektów, dbając o ich naturalne wpasowanie w istniejącą tkankę miejską i zaspokajanie potrzeb lokalnej społeczności. Unikalność modelu biznesowego Grupy polega na możliwości samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją projektów nieruchomości biurowych, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych. 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.

Główni akcjonariusze

Na Datę Prospektu znacznym akcjonariuszem Spółki, tj. akcjonariuszem posiadającym przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu („**Walne Zgromadzenie**”, „**WZ**”), jest Cavatina sp. z o.o., która posiada 17.398.198 akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ („**Akcjonariusz Kontrolujący**”). Beneficjentem ostatecznie kontrolującym Emitenta jest Michał Dziuda, przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki, który na Datę Prospektu posiada 92% udziału w kapitale zakładowym Akcjonariusza Kontrolującego i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tego podmiotu.

Dyrektorzy zarządzający

W skład zarządu Spółki („**Zarząd**”) wchodzi Rafał Malarz jako prezes Zarządu i Daniel Draga jako wiceprezes Zarządu.

Biegły rewident

Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) przeprowadziła badanie Historycznych Informacji Finansowych oraz wydała sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nie jest w żaden sposób powiązana ze Spółką. Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 130. W imieniu Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie Historycznych Informacji Finansowych przeprowadził Jerzy Buzek (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 10870), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

2. Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?

W poniższych tabelach zamieszczono kluczowe informacje finansowe w okresie Historycznych Informacji Finansowych przedstawionych dla lat obrotowych 2018, 2019 i 2020 oraz pierwszego kwartału 2021 roku.

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana 01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Działalność kontynuowana								
Wynik z najmu i aranżacji	3 152	9 068	-65,2%	32 951	16 278	7 452	102,4%	118,4%
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	85 812	63 021	36,2%	233 801	217 998	213 452	7,2%	2,1%
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	88 964	72 089	23,4%	266 752	234 276	220 904	13,9%	6,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	83 319	70 488	18,2%	246 504	210 755	202 242	17,0%	4,2%
Zysk (strata) brutto	66 461	38 440	72,9%	199 777	198 257	188 227	0,8%	5,3%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	54 020	31 625	70,8%	145 713	159 368	151 406	-8,6%	5,3%
Inne całkowite dochody								
Inne całkowite dochody netto	(7)	(40)	-82,5%	(49)	5	(3)	-1080,0%	-266,7%
Dochód całkowity za okres	54 013	31 585	71,0%	145 664	159 373	151 403	-8,6%	5,3%

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej

tys. zł	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020	zmiana 31.03.2021 do 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019	zmiana 31.12.2019 do 31.12.2018
Aktywa								
Aktywa trwałe, w tym:	1 487 717	1 292 025	15,1%	1 292 025	1 410 678	952 353	-8,4%	48,1%
- nieruchomości inwestycyjne	1 334 232	1 118 426	19,3%	1 118 426	1 309 426	859 419	-14,6%	52,4%
Aktywa obrotowe	136 627	112 864	21,1%	112 864	120 453	94 152	-6,3%	27,9%
Suma aktywów	1 624 344	1 404 889	15,6%	1 404 889	1 531 131	1 046 505	-8,2%	46,3%
Pasywa								
Kapitał własny ogółem	723 534	669 521	8,1%	669 521	529 570	378 485	26,4%	39,9%
Zobowiązania długoterminowe	650 123	534 674	21,6%	534 674	669 547	472 126	-20,1%	41,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	250 687	200 694	24,9%	200 694	332 014	195 894	-39,6%	69,5%
Zobowiązania ogółem	900 810	735 368	22,5%	735 368	1 001 561	668 020	-26,6%	49,9%
Kapitał własny i zobowiązania	1 624 344	1 404 889	15,6%	1 404 889	1 531 131	1 046 505	-8,2%	46,3%
Zobowiązania finansowe netto*	645 365	533 623	20,9%	533 623	717 010	500 050	-25,6%	43,4%

* Oprocentowane kredyty plus pożyczki plus obligacje minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty (na podstawie danych z HIF)

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana 01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej								
Zysk/(strata) brutto	66 461	38 440	72,9%	199 777	198 257	188 227	0,8%	5,3%
Korekty	(90 902)	(48 522)	87,3%	(342 281)	(202 479)	(217 894)	69,0%	-7,1%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(24 441)	(10 082)	142,4%	(142 504)	(4 222)	(29 667)	3275,3%	-85,8%
Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej								
Wpływy	25 275	98	25690,8%	607 893	135 417	30 464	348,9%	344,5%
Wydatki	102 449	105 751	-3,1%	411 054	301 424	231 989	36,4%	29,9%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(77 174)	(105 653)	-27,0%	196 839	(166 007)	(201 525)	-218,6%	-17,6%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej								
Wpływy	176 064	201 951	-12,8%	447 593	379 228	302 437	18,0%	25,4%
Wydatki	57 167	99 820	-42,7%	530 297	186 468	58 136	184,4%	220,7%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	118 897	102 131	16,4%	(82 704)	192 760	244 301	-142,9%	-21,1%
Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818	-67,8%	41 818	19 282	6 175	116,9%	212,3%
Środki pieniężne na koniec okresu	30 731	28 214	8,9%	13 449	41 818	19 282	-67,8%	116,9%

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

3. Jakie są kluczowe ryzyka charakterystyczne dla Emitenta?

Ze względu na trwającą pandemię COVID-19 rośnie zainteresowanie pracą w trybie zdalnym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych. Z uwagi na trwającą pandemię COVID-19 Emitent nie może wykluczyć, że w kolejnych miesiącach lub latach wystąpi spadek popytu na nowe powierzchnie biurowe, część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji posiadanej przez Grupę powierzchni lub na obniżenie wysokości możliwych do uzyskania czynszów, a w konsekwencji na przesunięcie w czasie zawarcia umów sprzedaży

poszczególnych nieruchomości lub obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do wartości bilansowej.

Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności niezamierzonych podczas planowania harmonogramu projektu powodują wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków. Wydłużenie okresu realizacji projektu deweloperskiego poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności wzrost cen materiałów budowlanych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości. Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży powierzchni biurowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt.

Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i wyniki Grupy. Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Założenia przyjmowane przed rozpoczęciem oraz w trakcie realizacji projektu, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnice pomiędzy wartościami rozpoznawanymi w sprawozdaniu finansowym a uzyskaną ceną sprzedaży.

Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, dla zwiększenia rentowności działalności, w każdym z realizowanych projektów Grupa pełni funkcję generalnego wykonawcy i samodzielnie zatrudnia podmioty zewnętrzne, które są odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych prac budowlano-montażowych (podwykonawcy). Jako generalny wykonawca Grupa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów. Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach we wszystkich realizowanych zakresach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu, ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu, mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia projektu, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji i utraty wiarygodności Grupy w oczach przyszłego najemcy lub nabywcy. Dodatkowo, w przypadku ujawnienia się wad w zakresie prac zrealizowanych przez podwykonawców już po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi Grupa jako generalny wykonawca, z zachowaniem prawa regresu do podwykonawcy.

Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu. Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych oraz (ii) ceny usług budowlanych. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych, m.in. w następstwie wzrostu cen energii elektrycznej, może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu, a w konsekwencji na ceny sprzedaży. Spółka identyfikuje ryzyka związane z niedostosowaniem oferty najmu w zrealizowanych projektach do oczekiwań najemców. Popętnienie błędu w tym zakresie może wpłynąć negatywnie na możliwość komercjalizacji ukończonych obiektów przy założonych cenach i – w konsekwencji – na możliwość ich sprzedaży inwestorom docelowym.

3. KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Jakie są główne cechy papierów wartościowych?

Informacje dotyczące emitowanych papierów wartościowych

W ramach Oferty Emitent oferuje do 7.500.000 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 13 zł Spółki, tj. Akcje Oferowane oraz 7.500.000 praw do Akcji Nowej Emisji, tj. PDA. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) nada Akcjom Dopuszczanym i Prawom do Akcji kody ISIN na potrzeby ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych. Na podstawie Prospektu Spółka ubiegać się będzie o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Istniejących oraz Akcji Oferowanych do obrotu na rynku regulowanym, rynku podstawowym, prowadzonym przez GPW.

Prawa związane z papierami wartościowymi

Prawa i obowiązki związane z akcjami określa w szczególności Kodeks spółek handlowych („KSH”), Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawa o Ofercie Publicznej oraz statut Spółki („Statut”). Do najważniejszych praw należy zaliczyć następujące: (i) akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do rozporządzania akcjami, (ii) akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do udziału w zysku wykazanym w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, który zostanie przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia do wypłaty na rzecz akcjonariuszy, (iii) akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru), (iv) w przypadku likwidacji Spółki każda akcja uprawnia do proporcjonalnego uczestnictwa w podziale majątku pozostałego po uregulowaniu zobowiązań Spółki, (v) akcjonariusz wykonuje prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach. Każda Akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, (vi) akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce przysługuje prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, (vii) akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia, (viii) akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną

dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, (ix) akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, (x) każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądać wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, (xi) akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, mają prawo żądania, aby lista obecności na Walnym Zgromadzeniu była sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób, (xii) Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, (xiii) akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, (xiv) akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, (xv) zgodnie z art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw.

Uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności

W strukturze kapitału Emitenta nie występują papiery wartościowe uprzywilejowane w przypadku jego niewypłacalności.

Ograniczenia swobodnej zbywalności

Ustawowe ograniczenia zbywalności Akcji

Ustawa o Ofercie Publicznej, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenie MAR przewidują, między innymi, następujące ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności akcji: (i) obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: (i) przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) zakaz nabywania lub zbywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, instrumentów finansowych, w oparciu o informację poufną, (iii) zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego przez osoby określone w Rozporządzeniu MAR.

Ograniczenia statutowe w rozporządzaniu Akcjami

Nie istnieją statutowe ograniczenia w rozporządzeniu Akcjami.

Ograniczenia umowne w rozporządzaniu Akcjami

Intencją Spółki jest zawarcie nie później niż do dnia publikacji Prospektu umowy o plasowanie Akcji Oferowanych wśród Inwestorów. Elementem tej umowy będzie zobowiązanie wobec Globalnych Współkoordynatorów oraz BM Pekao, że w okresie od dnia zawarcia tej umowy do czasu upływu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, Spółka nie będzie bez zgody Globalnych Współkoordynatorów, dokonywać emisji, oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać emisji, oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem Akcji lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na Akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi, innych praw umożliwiających nabycie Akcji, ani innych papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, których wartość jest ustalana bezpośrednio lub pośrednio przez odniesienie do ceny powyższych papierów wartościowych stanowiących ich instrument bazowy, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami. Zgodnie z intencjami, umowne ograniczenie zbywalności akcji nie znajdzie zastosowania do wprowadzenia w Spółce programu motywacyjnego na zasadach określonych w Prospekcie. Ponadto, Spółka zobowiąże się (oraz zapewni, że żadna Spółka Zależna ani podmiot powiązany), że do czasu upływu 180 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW bez zgody Globalnych Współkoordynatorów nie dokona nabycia akcji (lub publicznie ogłosi zamiar dokonania takiego nabycia) lub w inny sposób obniży swój kapitał zakładowy (lub publicznie ogłosi taki zamiar). Ograniczenie, o którym mowa powyżej nie dotyczy działań związanych z programem nabycia akcji własnych Spółki (odkup) skierowanym do wszystkich akcjonariuszy Spółki na jednakowych warunkach, a także w związku z programem motywacyjnym wprowadzonym w Spółce. Ponadto, Akcjonariusz Kontrolujący (oraz Cavatina Group S.A.) w umowie zawartej z Globalnymi Współkoordynatorami oraz BM Pekao ma zobowiązać się, że w okresie od dnia zawarcia tej umowy do czasu upływu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW nie będzie bez zgody Globalnych Współkoordynatorów oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać emisji, oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi, innych praw umożliwiających nabycie akcji, ani innych papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, których wartość jest ustalana bezpośrednio lub pośrednio przez odniesienie do ceny powyższych papierów wartościowych stanowiących ich instrument bazowy, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami. Ponadto, Akcjonariusz Kontrolujący zobowiąże się, że w tym samym okresie bez jego zgody nie zawrze żadnej innej transakcji, która może skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem papierów wartościowych Spółki podobnych do papierów wartościowych oferowanych w Ofercie. Zgodnie z przewidywaniami, umowne ograniczenie zbywalności akcji będzie przewidywało następujące wyjątki: (i) zbycie akcji Spółki w odpowiedzi na ogłoszone wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich akcji Spółki ogłoszonego zgodnie z właściwymi przepisami prawa; (ii) zbycie akcji na rzecz Spółki w odpowiedzi na ofertę Spółki dotyczącą nabywania akcji własnych ogłoszoną na zasadach jednakowych dla wszystkich akcjonariuszy Spółki oraz zgodnie z właściwymi przepisami prawa i regulacjami, (iii) wprowadzenie i wykonanie w Spółce programu motywacyjnego na zasadach określonych w Prospekcie oraz ewentualnych, kolejnych programów motywacyjnych, które zostaną przeprowadzone na zasadach rynkowych, (iv) reorganizację grupy Akcjonariusza Kontrolującego opisaną w Prospekcie.

Ponad powyższe zobowiązania Spółki i Akcjonariusza Kontrolującego, w przypadku objęcia akcji serii C przez uczestników wprowadzonego w Spółce programu motywacyjnego umowy uczestnictwa przewidują zobowiązanie uczestnika do nierozporządzania akcjami serii C przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika.

Polityka dywidendowa

Polityka dywidendy Emitenta zakłada, że Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy na jedną akcję w wysokości ok. 20-50% zysku netto, jednocześnie celem Spółki jest wypłacanie kwoty stanowiącej atrakcyjny dla inwestorów poziom stopy dywidendy (ang. *dividend yield*). Wypłata dywidendy uzależniona będzie od posiadania zdolności dywidendowej przez Emitenta (osiągnięcia odpowiedniej wysokości zysku do podziału w danym roku obrotowym lub możliwości przeznaczenia kapitałów pochodzących z zysku z lat ubiegłych), sytuacji finansowej i płynnościowej Grupy oraz potrzeb kapitałowych Grupy związanych w szczególności z realizowanymi inwestycjami. Decyzja co do podziału zysku w danym roku obrotowym należy do Walnego Zgromadzenia.

2. Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?

Akcje Istniejące nie były i nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym. Akcje Istniejące posiadają formę zdematerializowaną i są zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez Dom Maklerski Navigator S.A. Po zatwierdzeniu Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”) Emitent zamierza złożyć do KDPW wnioski o rejestrację w depozycie papierów wartościowych Akcji Dopuszczanych oraz PDA, będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym, rynku podstawowym prowadzonym przez GPW. Zapisy w rejestrze akcjonariuszy dotyczące Akcji Istniejących uzyskają znaczenie zapisów na rachunkach papierów wartościowych z chwilą ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych. Akcje Oferowane będą istniały w formie zdematerializowanej z chwilą ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

3. Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?

Ryzyko związane z obecną strukturą akcjonariatu i kontrolą nad Emitentem Nie można wykluczyć ryzyka, że interesy i działania akcjonariusza kontrolującego, nawet po przeprowadzeniu Oferty i zmianie struktury akcjonariatu, nie będą w pełni zbieżne z interesami pozostałych akcjonariuszy mniejszościowych. Liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu po przeprowadzeniu oferty może umożliwić akcjonariuszowi kontrolującemu przegłosowanie uchwał w wielu sprawach dotyczących Emitenta. Dotyczy to również uchwał w sprawie zmian statutu Emitenta czy też uchwał w sprawie zbycia przedsiębiorstwa Emitenta albo jego zorganizowanej części.

Ryzyko niedojścia Oferty Akcji Nowej Emisji do skutku oraz możliwego poniesienia straty przez inwestorów Oferta nie dojdzie do skutku, gdy: (i) co najmniej jedna Akcja Nowej Emisji nie zostanie objęta i należycie opłacona; lub (ii) Zarząd nie złoży wniosku dotyczącego rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Nowej Emisji, lub (iii) uprawomocni się postanowienie sądu rejestrowego o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Nowej Emisji. Ponadto, Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia Spółki od przeprowadzenia Oferty. Niedojście do skutku emisji Akcji Nowej Emisji na skutek niedokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Nowej Emisji po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW może oznaczać poniesienie straty przez właścicieli Praw do Akcji w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacili na rynku wtórnym za Prawa do Akcji, będzie wyższa od przysługującej im kwoty zwrotu. W takim przypadku osoby mające Prawa do Akcji nie będą uprawnione do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Nowej Emisji. W przypadku, gdyby powyższa sytuacja była konsekwencją działania lub zaniechania działania ze strony Spółki, właściciele Praw do Akcji będą mieli prawo do ubiegania się o odszkodowanie od Spółki na zasadach ogólnych.

4. KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY PUBLICZNEJ I DOPUSZCZENIA

1. Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?

Podstawę prawną ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu na rynku regulowanym oraz o ich rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW stanowi uchwała numer 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A do obrotu na rynku regulowanym. Podstawę prawną ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Nowej Emisji i PDA do obrotu na rynku regulowanym GPW oraz o ich rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW stanowi uchwała nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 19 marca 2021 r. 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 („**Uchwała Emisyjna**”). Akcje Nowej Emisji zostaną zaoferowane w trybie subskrypcji otwartej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt 3 KSH, z uwzględnieniem art. 440 § 3 KSH, w ramach oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło pozbawić dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Nowej Emisji. Jednocześnie pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Nowej Emisji nie wyłącza możliwości udziału w Ofercie dotychczasowych akcjonariuszy na ogólnych zasadach.

Firmami Inwestycyjnymi pośredniczącymi w Ofercie są: (i) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie i (ii) Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, które pełnią rolę globalnych współkoordynatorów oraz współprowadzących księgę popytu („**Globalni Współkoordynatorzy**”) oraz (iii) Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao, które pełni rolę współprowadzącego księgę popytu. Funkcję podmiotu rozliczającego pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie. Najpóźniej w dniu ustalenia ceny ostatecznej Akcji Oferowanych Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie. Spółka może podjąć decyzję o zmniejszeniu liczby Akcji Nowej Emisji lub zrezygnować z przeprowadzenia Oferty. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, zgodnie z art. 432 § 4 KSH, upoważniło Zarząd Spółki do określenia ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki, a tym samym do określenia ostatecznej liczby Akcji Nowej Emisji w Ofercie (wyznaczonej w granicach sumy podwyższenia kapitału zakładowego). Na Datę Prospektu Zarząd nie podjął decyzji, czy zamierza skorzystać z udzielonego upoważnienia i określić ostateczną liczbę Akcji Nowej Emisji najpóźniej w dniu ustalenia ceny Akcji Oferowanych. W przypadku braku skorzystania przez Zarząd z tego upoważnienia ostateczna liczba Akcji Oferowanych będzie równa

maksymalnej liczbie Akcji Nowej Emisji określonej w Uchwale Emisyjnej – tj. 7.500.000 sztuk. Informacja o skorzystaniu albo nieskorzystaniu przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa powyżej, wraz z informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, w tym liczbie akcji oferowanych w każdej z transz, tj. w transzy inwestorów instytucjonalnych oraz w transzy inwestorów detalicznych, zostanie przekazana przez Spółkę do KNF oraz udostępniona do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt, po przeprowadzeniu procesu budowy księgi popytu, najpóźniej w dniu ustalenia ceny Akcji Oferowanych. Jednocześnie wraz z Ofertą Akcji Oferowanych Spółka nie planuje subskrypcji lub plasowania o charakterze prywatnym lub publicznym innych papierów wartościowych tej samej klasy co Akcje Oferowane. Akcje Oferowane nie są uprzywilejowane, nie istnieją ograniczenia w ich zbywalności oraz z akcjami tymi nie są związane żadne obowiązki świadczeń dodatkowych. Akcje Nowej Emisji i PDA będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., po spełnieniu stosownych, wynikających z właściwych przepisów prawa i regulacji GPW, kryteriów i warunków umożliwiających dopuszczenie akcji i PDA do obrotu na tym rynku. Akcje Oferowane są przedmiotem oferty publicznej na terytorium RP i nie będą plasowane w innych krajach. Oferta nie podlega umowie o gwarantowaniu emisji.

Przewidywany harmonogram Oferty

Oferta zostanie rozpoczęta w dniu publikacji Prospektu, co nastąpi niezwłocznie po jego zatwierdzeniu przez KNF. Poniżej został przedstawiony przewidywany harmonogram Oferty. Czas podany jest według czasu warszawskiego.

Termin	Czynność
30 czerwca 2021	Zawarcie umowy plasowania
1 lipca 2021	Publikacja Prospektu
2 lipca 2021	Publikacja suplementu do Prospektu z Ceną Maksymalną (przy założeniu, że zatwierdzenie suplementu do Prospektu z Ceną Maksymalną nastąpi nie później niż w dniu 2 lipca 2021 r.)
1 lipca 2021 – 8 lipca 2021 (do godz. 16:00)	Budowa księgi popytu w transzy inwestorów instytucjonalnych
5 lipca 2021 – 8 lipca 2021	Przyjmowanie zapisów w transzy inwestorów indywidualnych
8 lipca 2021 (do godz. 24:00)	Ustalenie i opublikowanie ostatecznej liczby Akcji Oferowanych, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów oraz ceny Akcji Oferowanych
9 lipca 2021 – 13 lipca 2021	Zapisy na Akcje Oferowane w transzy inwestorów instytucjonalnych
14 lipca 2021	Ewentualne zapisy składane przez Inwestorów Zastępczych, którzy odpowiedzą na zaproszenie Globalnych Współkoordynatorów i BM Pekao
15 lipca 2021	Przydział Akcji Oferowanych
około 2 tygodni od przydziału Akcji Oferowanych	Przewidywany termin dopuszczenia do obrotu oraz rozpoczęcia notowań Akcji Istniejących i Praw do Akcji serii B na rynku regulowanym

Powyższy harmonogram może ulec zmianie. Niektóre zdarzenia, które zostały w nim przewidziane, są niezależne od Spółki. Spółka, w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie („**BM Pekao**”) zastrzega sobie prawo do zmiany powyższego harmonogramu Oferty, w tym terminów przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Informacja o potencjalnej zmianie poszczególnych terminów Oferty zostanie przekazana w trybie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Komunikat aktualizujący zostanie równocześnie przekazany do KNF. Potencjalna zmiana terminów rozpoczęcia przyjmowania zapisów i podanie do publicznej wiadomości stosownej informacji w tej sprawie nastąpi najpóźniej w ostatnim dniu przed pierwotnym terminem rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Potencjalna zmiana terminów zakończenia przyjmowania zapisów i podanie do publicznej wiadomości stosownej informacji w tej sprawie nastąpi najpóźniej w dniu zakończenia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Ewentualna zmiana terminów Oferty nie będzie traktowana jako wycofanie się z Oferty lub jej zawieszenie. Zmiany terminów mogą odbywać się tylko w okresie ważności Prospektu.

Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą

Skala i wielkość rozwodnienia udziałów dotychczasowych akcjonariuszy Spółki po przeprowadzeniu Oferty będą uzależnione od szeregu czynników, do których należy w szczególności ostateczna suma podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Struktura kapitału zakładowego Spółki po przeprowadzeniu Oferty oraz spodziewanego natychmiastowego rozwodnienia po przeprowadzeniu Oferty przy założeniu, że wszystkie Akcje Nowej Emisji zostaną zaoferowane i objęte zapisami, będzie przedstawiała się następująco: Akcjonariusz Kontrolujący będzie posiadał 17.398.198 akcji i głosów na WZ, co będzie stanowiło 69,88% udziału w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ, a pozostali akcjonariusze będą posiadać 7.500.000 akcji i głosów na WZ, co będzie stanowiło 30,12% udziału w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ.

Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi emitent obciąży inwestora

Ani Spółka, ani współprowadzący księgę popytu nie będą pobierać dodatkowych żadnych opłat od podmiotów składających zapisy. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu Zapisu może zostać jednak powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej. Ponadto inwestor może ponieść ewentualne koszty związane z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych, o ile inwestor składający zapis na Akcje Oferowane nie posiadał takiego rachunku wcześniej. Na Datę Prospektu Spółka szacuje, że kwota wynagrodzenia prowizyjnego Globalnych Współkoordynatorów z tytułu świadczonych przez nich usług na potrzeby Oferty, należnego w przypadku dojścia Oferty do skutku, w tym wynagrodzenie Globalnych Współkoordynatorów za zarządzanie Ofertą i plasowanie Akcji Oferowanych, wyniesie nie więcej niż

3,2% wartości Oferty rozumianej jako iloczyn ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oraz, odpowiednio, Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Ze względu na fakt, że na Datę Prospektu nie jest znana ani ostateczna liczba akcji, które zostaną objęte w ramach Oferty, ani Cena Akcji Oferowanych, niemożliwe jest precyzyjne określenie wielkości wpływów brutto z emisji Akcji Oferowanych. Dodatkowo, na Datę Prospektu Spółka szacuje pozostałe koszty Oferty ponoszone przez Spółkę na kwotę około 3 mln PLN netto.

2. Dlaczego sporządzany jest Prospekt?

Powody zorganizowania Oferty

W ramach Oferty wyemitowanych zostanie do 7.500.000 Akcji Nowej Emisji. Emitent zamierza pozyskać wpływy brutto z emisji Akcji Oferowanych na poziomie ok. 450 mln zł. Wysokość wpływów brutto z emisji Akcji Nowej Emisji uzależniona będzie od ostatecznej liczby Akcji Nowej Emisji przydzielonych w ramach Oferty oraz ceny emisyjnej Akcji Oferowanych. Przy szacowanych przez Emitenta kosztach Oferty ponoszonych przez Spółkę na poziomie do 17 mln zł, oczekiwane wpływy netto z emisji Akcji Nowej Emisji wyniosą ok. 433 mln zł.

Informacja na temat rzeczywistych wpływów brutto i netto z emisji Akcji Nowej Emisji oraz rzeczywistych kosztów Oferty zostanie przekazana do publicznej wiadomości po zakończeniu subskrypcji Akcji Oferowanych w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Wykorzystanie i szacunkowa kwota netto wpływów z Oferty

Cel 1 – zakup nieruchomości gruntowych poprzez udzielenie pożyczek spółkom zależnym – do 85 mln zł

W związku z realizowanymi projektami inwestycyjnymi Emitent zawarł umowę przedwstępną nabycia nieruchomości gruntowych zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Generała Władysława Sikorskiego. Emitent zobowiązany jest, w terminie do 13 sierpnia 2021 roku, do zawarcia umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie zakup nieruchomości gruntowych za cenę 95 mln zł netto. W wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie również do rozliczenia uiszczonej uprzednio kwoty zadatku w kwocie 10 mln zł netto, przez co efektywnie wydatkowana kwota wyniesie 85 mln zł netto. Emitent, zgodnie z przyjętą strategią biznesową, dąży do tego, aby umowy przyrzeczone nabycia gruntów były zawierane przez dedykowane spółki celowe, które mają ostatecznie realizować projekty inwestycyjne na zakupionych gruntach. W związku z tym kwota do 85 mln zł netto zostanie przeznaczona przez Emitenta na udzielenie pożyczek do dwóch w 100% kontrolowanych zależnych spółek celowych, które następnie przystąpią w miejsce Emitenta do umowy przyrzeczonej. Na nabytych w ten sposób nieruchomościach gruntowych spółki celowe będą realizowały inwestycje polegające na budowie dwóch budynków biurowo-usługowych o łącznej powierzchni ok. 69 tys. m² GLA.

Cel 2 – finansowanie nakładów inwestycyjnych – do 291 mln zł

W związku z realizowanymi projektami inwestycyjnymi Grupa ponosi nakłady na budowę obiektów biurowo-usługowych. Zgodnie z przyjętą strategią biznesową, nakłady te ponoszone są przez dedykowane w 100% kontrolowane zależne spółki celowe odpowiedzialne za poszczególne inwestycje. W związku z tym kwota do 291 mln zł netto zostanie przeznaczona przez Emitenta na udzielenie pożyczek do spółek celowych, które następnie przeznaczą uzyskane w ten sposób środki na finansowanie nakładów inwestycyjnych ponoszonych w związku z realizacją określonych projektów inwestycyjnych.

Alokacja pozyskanej kwoty z emisji do poszczególnych projektów inwestycyjnych będzie uzależniona od aktualnie panujących warunków rynkowych w poszczególnych lokalizacjach (w tym poziomu tzw. przynajmniej na poszczególnych budynkach), stopnia zaawansowania poszczególnych inwestycji oraz dostępności alternatywnych źródeł finansowania dla poszczególnych inwestycji.

Cel 3 – spłata zaciągniętych pożyczek – do 74 mln zł

Kwota do 74 mln zł zostanie przeznaczona na spłatę zaciągniętych przez Grupę pożyczek.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Akcje Oferowane potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę rynkową Akcji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Akcje Oferowane. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na Datę Prospektu przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Spółka jest narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Emitenta w oparciu o dwa czynniki, tj.: (i) prawdopodobieństwo jego wystąpienia oraz (ii) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę i papiery wartościowe objęte Prospektem. Ocena ww. czynników została przeprowadzona z wykorzystaniem skali jakościowej dla każdego z czynników: niska (1) – średnia (2) – wysoka (3). Czynniki ryzyka wymieniane są w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

2.1. Ryzyka dotyczące działalności Grupy związane z pandemią COVID-19

Trwająca od marca 2020 r. pandemia COVID-19 spowodowała szereg zmian w otoczeniu gospodarczym Grupy. Część z tych zmian wpływa na sytuację Grupy: (i) operacyjną, np. na sposób organizacji pracy, kontaktów z podwykonawcami, dostawcami i najemcami oraz dostępność zasobów, oraz (ii) strategiczną, w szczególności w zakresie kształtowania popytu i podaży na rynku biurowych nieruchomości komercyjnych.

Poniżej przedstawiono ryzyka związane z trwającą pandemią COVID-19 zidentyfikowane przez Grupę na Datę Prospektu. Zapoznając się z ich treścią i próbując ocenić możliwy wpływ pandemii COVID-19 na przyszłą działalność Grupy, należy mieć na uwadze, że ze względu na nieprzewidywalność rozwoju pandemii COVID-19 i jej konsekwencji, w szczególności przekładających się na szeroko pojęte ograniczenia w swobodzie przemieszczenia się, po Dacie Prospektu mogą się pojawić oraz zmaterializować ryzyka nieopisane poniżej, uznane przez Grupę za nieistotne lub nieidentyfikowane przez Grupę w Dacie Prospektu.

Ze względu na trwającą pandemię COVID-19 rośnie zainteresowanie pracą w trybie zdalnym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.

Trwająca od marca 2020 r. pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. *Work From Home*, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że po zakończeniu pandemii COVID-19 część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe renegocjacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można więc wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), ocena wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Emitent nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych miesiącach lub latach wystąpi spadek popytu na nowe powierzchnie biurowe, część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji

posiadanej przez Grupę powierzchni lub na obniżenie wysokości możliwych do uzyskania czynszów, a w konsekwencji na przesunięcie w czasie zawarcia umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości lub obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do wartości bilansowej.

W historii Emitenta w latach 2020-2021 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć w roku 2020 – ze względu na trwającą pandemię COVID-19 – zainteresowanie najmem obniżyło się, w szczególności w okresie od marca do sierpnia. Poprzez obniżenie zainteresowania najmem należy rozumieć obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępstwa od założeń w zakresie liczby i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem. W połowie roku 2020 miała również miejsce sprzedaż projektu po cenie niższej niż bieżąca wykazywana wartość bilansowa (Equal Business Park A, B i C).

Ze względu na ograniczenia nałożone na funkcjonowanie szeregu działalności usługowych, w szczególności gastronomii, siłowni i klubów fitness, oraz spadek popytu na usługi świadczone w stacjonarnych placówkach usługowych zlokalizowanych w obiektach biurowych, który wynika z wykonywania pracy przez pracowników biurowych w trybie zdalnym, obniżeniu uległ ogólny popyt rynkowy na powierzchnie usługowe w obiektach biurowych i obiektach położonych blisko obiektów biurowych. Może to powodować problemy ze znalezieniem przez Grupę najemców na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach należących do Grupy i – w konsekwencji – nabywców na wybudowane obiekty biurowe. W latach 2020-2021, ze względu na trwającą pandemię COVID-19, Grupa odnotowała spadek zainteresowania powierzchniami usługowymi (tj. obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępstwa od założeń w zakresie liczby i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem), jednak z racji niewielkiego udziału tego rodzaju powierzchni w powierzchni budynków ogółem (średnio poniżej 5%), nie wpłynęło to istotnie na wyniki i sytuację finansową Grupy. Grupa nie odnotowała również istotnego spadku wpływów z najmu powierzchni usługowych, biorąc pod uwagę, że wielkość wynajmowanej powierzchni zmienia się wraz ze sprzedażą poszczególnych projektów (zmniejszanie) i oddawaniem do użytkowania kolejnych projektów (zwiększanie). W roku 2020 Grupa dokonała odpisu z tytułu umów najmu w wysokości 2% wpływów z najmu ogółem.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ze względu na trwającą pandemię COVID-19 mogą się pojawić zakłócenia w płatnościach czynszu ze strony wybranych najemców powierzchni biurowych lub usługowych zlokalizowanych w obiektach należących do Grupy.

W wyniku prowadzonej komercjalizacji najemcami powierzchni biurowej w budynkach należących do Grupy mogą być m.in. podmioty świadczące usługi dla sektorów gospodarki mocno dotkniętych pandemią COVID-19. Trwałe pogorszenie się kondycji finansowej wybranych sektorów gospodarki może się zatem przełożyć na spadek zapotrzebowania na usługi świadczone przez najemców Grupy.

Drugą grupą najemców, znacznie mniej istotną dla Grupy ze względu na skalę przychodów, na której sytuację finansową ma wpływ pandemia COVID-19, są podmioty prowadzące działalność usługową w placówkach usługowych zlokalizowanych w budynkach należących do Grupy. Ze względu na ograniczenia nałożone na funkcjonowanie szeregu działalności usługowych oraz spadek popytu na usługi świadczone w placówkach stacjonarnych zlokalizowanych w obiektach biurowych z powodu wykonywania pracy przez pracowników biurowych w trybie zdalnym, pogorszeniu może ulegać sytuacja płynnościowa najemców.

Powyższe zjawiska mogą negatywnie wpłynąć na zdolność wybranych najemców do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, w tym z tytułu najmu, co może negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów, wyników finansowych i przepływów pieniężnych Grupy, jak również na wycenę skomercjalizowanych obiektów przez podmioty zainteresowane ich nabyciem. W latach 2020-2021 nie miały miejsca znaczące wartościowo przypadki istotnych opóźnień lub braku płatności czynszu najmu, które przełożyłyby się na obniżenie wyceny posiadanych nieruchomości. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Trwająca pandemia COVID-19 może wyrzucić negatywne skutki na okres i łączne koszty realizacji poszczególnych projektów.

W związku z pandemią COVID-19 na terenie Polski wprowadzono szereg obostrzeń sanitarnych, których zasady ulegają systematycznym modyfikacjom. W okresie od rozpoczęcia pandemii COVID-19, tj. od pierwszego kwartału 2020 r., do Daty Prospektu nie wystąpiły obostrzenia, które wpływałyby bezpośrednio negatywnie na tempo prac związanych z realizowanymi projektami, niemniej nie można wykluczyć, że w przypadku nasilenia się pandemii COVID-19 mogą zostać wprowadzone ograniczenia w zakresie wspólnego przebywania określonej liczby osób, co może wpłynąć na ograniczenie tempa prac poszczególnych zespołów w biurach oraz na budowach. Ryzyko to dotyczy zatem zarówno pracowników biurowych Grupy, w szczególności zespołów projektowych i inżynierskich, jak i pracowników podwykonawców na placach budów.

Niezależnie, trwająca pandemia COVID-19 ma wpływ na koszty ponoszone w celu zachowania reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych budów, które mogą wzrosnąć, o ile wprowadzane regulacje zostałyby istotnie zaostrzone. W latach 2020-2021 wysokość kosztów dodatkowych ponoszonych w związku z zachowaniem reżimu sanitarnego nie była istotna z punktu widzenia wyników Grupy. W latach 2020-2021 Grupa nie odnotowała bezpośredniego wpływu pandemii COVID-19 na inne koszty realizacji projektów, jak na przykład koszty zakupu materiałów lub koszty pracy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość kosztów, wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2. Ryzyka dotyczące działalności Grupy niezwiązane z pandemią COVID-19

Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności nieznanych podczas planowania harmonogramu projektu powodują wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równoległe działalności (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji. Jest to cecha odróżniająca Grupę od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych w okresie realizacji projektu. W Dacie Prospektu większość projektów realizowanych przez Grupę znajdowała się we wstępnych fazach realizacji. Okres realizacji każdego z projektów, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży projektu, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych. Opóźnienie, wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, komercjalizacji lub sprzedaży projektu, a tym samym wydłużenie okresu realizacji projektu, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności wzrost cen materiałów budowlanych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości. Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży powierzchni biurowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i wyniki Grupy.

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiędzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny i sprzedaży, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji, przekładające się – każde z osobna lub w różnych kombinacjach – na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem oraz modyfikowane w trakcie realizacji projektu, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami rozpoznanymi w sprawozdaniu finansowym a uzyskaną ceną sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa przyjmuje, opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w odniesieniu do wyników w latach 2019 i 2020, w których Grupa dokonała zbycia projektów Diamentum Office oraz Equal Business Park A, B i C po cenach transakcyjnych niższych niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień sprzedaży. We wszystkich tych transakcjach Grupa osiągnęła satysfakcjonującą rentowność w całym cyklu życia projektów. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ze względu na (i) wysoką jednostkową wartość przeszacowania do wartości godziwej oraz (ii) wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów, rozkład wyników finansowych oraz przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych.

W każdym z przyszłych lat obrachunkowych Grupa planuje jednoczesną realizację kilku projektów, znajdujących się na różnych etapach zaawansowania prac. Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektu, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następowało: (i) przeszacowanie wartości każdego z projektów do jego wartości godziwej oraz (ii) sprzedaż projektu. Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie do rozkładu każdego z projektów w czasie, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje wyników finansowych lub przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując w przyszłości poszczególne lata obrotowe Grupy, inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich wyniki finansowe lub przepływy pieniężne mogą być istotnie różne od siebie pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilkunastu projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, jak również zmiennymi, opisanymi w czynniku ryzyka „*Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i wyniki Grupy*”, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje wyniki lub przepływy. W skrajnym wariantcie, pomimo realizacji prac wykonawczych poszczególnych projektów zgodnie z przyjętymi harmonogramami, wyniki lub przepływy Grupy w okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy w poszczególnych latach w przyszłości. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, dla zwiększenia rentowności działalności w każdym z realizowanych projektów Grupa pełni funkcję generalnego wykonawcy i samodzielnie zatrudnia podmioty zewnętrzne, które są odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych prac budowlano-montażowych (podwykonawcy). Model ten nie jest często spotykany wśród podmiotów działających na rynku komercyjnych nieruchomości biurowych, z których większość prowadzi albo działalność deweloperską, kontraktując u podmiotów trzecich generalne wykonawstwo lub odpowiadając za nie w istotnie mniejszym zakresie niż Grupa, albo pełni funkcję inwestora w projektach. Jako generalny wykonawca Grupa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców przez kierownictwo budowy oraz dział jakości Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach we wszystkich realizowanych zakresach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu, ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu, mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia projektu, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji i utraty wiarygodności Grupy w oczach przyszłego najemcy lub nabywcy.

Niezależnie, w przypadku: (i) braku możliwości pozyskania podwykonawców do realizacji poszczególnych prac budowlano-montażowych w określonych terminach lub (ii) niewystarczającego potencjału ludzkiego lub sprzętowego dostępnych podwykonawców lub (iii) pogorszenia się sytuacji finansowo-ekonomicznej podwykonawców w trakcie realizacji projektu na rzecz Grupy, w tym płynności, istnieje ryzyko zagrożenia terminowości i jakości wykonanych prac oraz przekroczenia budżetów zaplanowanych na ich realizację.

Z racji łączenia funkcji generalnego wykonawcy oraz dewelopera, w przypadku ujawnienia się wad w zakresie prac zrealizowanych przez podwykonawców już po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi Grupa, jako generalny wykonawca, z zachowaniem prawa regresu do podwykonawcy. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów, przy ewentualnym jednoczesnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawcy, poniesione koszty w całości obciążą wyniki finansowe Grupy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na komercjalizację projektów lub ich rentowność, a w konsekwencji na wyniki finansowe oraz sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w projektach realizowanych przez podmioty nienależące do Grupy, a powiązane z nią właścicielsko, rodzi dla Grupy ryzyka operacyjne oraz decyzyjne.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, niezależnie od pełnienia funkcji generalnego wykonawcy dla projektów realizowanych przez Grupę, Grupa planuje świadczyć usługi generalnego wykonawstwa, w tym projektowe, na rzecz podmiotów powiązanych, należących do Grupy Resi Capital, działającej w obszarze mieszkań na wynajem (tzw. PRS). W przypadku: (i) braku dostatecznych zasobów ludzkich lub materiałowych wewnątrz Grupy, potrzebnych dla jednoczesnej realizacji wszystkich projektów zaplanowanych przez Grupę i przez Grupę Resi Capital, lub (ii) braku dostępu do wystarczającej liczby podwykonawców spełniających oczekiwania Grupy jako generalnego wykonawcy, potrzebnych dla jednoczesnej realizacji wszystkich projektów zaplanowanych przez Grupę i przez Grupę Resi Capital, może powstać konflikt pomiędzy interesem Grupy a interesem głównego beneficjenta ostatecznego Grupy, co rodzi ryzyko niewłaściwego alokowania zasobów Grupy z punktu widzenia akcjonariuszy Emitenta innych niż podmioty kontrolowane przez głównego beneficjenta ostatecznego Grupy.

Niezależnie od powyższego, pełnienie funkcji generalnego wykonawcy wobec podmiotów spoza Grupy rodzi ryzyko popełnienia błędów w zakresie planowania i realizacji projektów zleconych Grupie, w szczególności ryzyka opóźnień prac projektowych oraz wykonawczych, realizowanych poprzez podmioty zewnętrzne, odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych prac budowlano-montażowych (podwykonawcy). Jako generalny wykonawca Grupa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów, wobec czego ewentualne odstępstwa od harmonogramów i kwot założonych w projektach mogą wpłynąć negatywnie na reputację Grupy jako generalnego wykonawcy nie tylko projektów realizowanych na zlecenie (PRS), ale również własnych (biurowych) oraz na ostateczną rentowność projektów realizowanych

na zlecenie, m.in. poprzez dokonanie przez zleceniodawców potrąceń od uzgodnionych kwot wynagrodzenia, np. z kwotą naliczonych kar umownych.

Dodatkowo, w przypadku ujawnienia się w okresie gwarancji lub rękojmi wad w zakresie prac zrealizowanych przez Grupę, w tym przez podwykonawców, Grupa będzie ponosiła odpowiedzialność wobec swoich zleceniodawców, z zachowaniem prawa regresu do podwykonawcy. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów, przy jednoczesnym, ewentualnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawcy, poniesione koszty w całości obciążą wyniki finansowe Grupy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na rentowność projektów generalnego wykonawstwa realizowanych na rzecz podmiotów zewnętrznych, a w konsekwencji na sytuację finansową Grupy. Ze względu na fakt, że w Dacie Prospektu Grupa rozpoczynała dopiero działalność w zakresie pełnienia funkcji generalnego wykonawcy na rzecz podmiotów spoza Grupy, w dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niskie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.

Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy komercyjnych powierzchni biurowych, które kontraktują generalne wykonawstwo u podmiotów trzecich (zewnętrznych), odróżnia Grupę fakt, że pełniąc wewnętrznie rolę generalnego wykonawcy, nie może przenosić na podmioty trzecie ryzyk związanych ze wzrostem jakichkolwiek kosztów inwestycji.

Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych, m.in. w następstwie wzrostu cen energii elektrycznej, może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu, a w konsekwencji na ceny sprzedaży.

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie – gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy – sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych. W związku z rozwojem technologii oraz ewoluującymi oczekiwaniami potencjalnych użytkowników obiektów Grupa identyfikuje ryzyko związane z niedostosowaniem oferty najmu w zrealizowanych projektach do oczekiwań najemców. Ryzyko ma szczególne znaczenie dla działalności Grupy, bowiem w przypadku stwierdzenia braku dopasowania oferty najmu (przez co należy rozumieć m.in. wielkość, standard techniczny lub technologiczny i estetykę oferowanych powierzchni biurowych oraz obiektów, w których się znajdują), po oddaniu obiektów do użytku nie ma możliwości, bez ponoszenia znaczących nakładów, dokonać dopasowania oferty do chybionych oczekiwań potencjalnych najemców. Niezależnym czynnikiem, mającym wpływ na atrakcyjność realizowanej inwestycji i zainteresowanie potencjalnych najemców, jest lokalizacja nieruchomości i jej skomunikowanie, których błędna ocena lub zmiany zmaterializowane w trakcie trwania inwestycji mogą utrudnić lub uniemożliwić wynajem po cenach przyjętych w założeniach projektu, niezależnie od nakładów poniesionych na ewentualne uatrakcyjnienie oferty w innych aspektach. Popełnienie błędu choćby w jednym z ww. obszarów może wpłynąć negatywnie na możliwość komercjalizacji ukończonych obiektów przy założonych cenach i – w konsekwencji – na możliwość ich sprzedaży inwestorom docelowym.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości może ograniczać dostępność nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości, zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe, w tym biurowe, przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy. Dotyczy to w zbliżonej mierze nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-biurowe, usługowo-biurowe oraz czysto biurowe. W konsekwencji, z jednej strony zmniejsza się liczba nieruchomości w najlepszych lokalizacjach, głównie w centrach miast, których nabyciem może być zainteresowana Grupa, z drugiej następuje wzrost ich cen. Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę nowych atrakcyjnych projektów, a tym samym ograniczyć skalę przychodów lub na wpłynąć na wzrost kosztów projektów, np. ze względu na konieczność nabywania dobrze zlokalizowanych nieruchomości zabudowanych i przeprowadzania wyburzeń.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Wartość gruntów nabytych przez Grupę może ulec obniżeniu w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu.

Prowadząc działalność deweloperską, w celu realizacji każdego z projektów Grupa nabywa grunty, nierzadko z wyprzedzeniem czasowym sięgającym kilku lat. W związku z długim okresem planowania, przygotowania i realizacji projektu istnieje ryzyko obniżenia cen rynkowych gruntów, np. w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, utratą atrakcyjności czy popularności lokalizacji, zmianą planów zagospodarowania przestrzennego, zmianą planów inwestycji lokalnych (w szczególności w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej), powodujące obniżenie wartości gruntów posiadanych przez Grupę. Sytuacja taka może przełożyć się na zmniejszenie planowanej rentowności projektu lub zawieszenie jego realizacji lub rezygnację z jego realizacji.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Spółki z Grupy mogą być zobowiązane do podjęcia czynności lub zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów remediacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym powstanie zobowiązanie do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych, sankcji karnych lub kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach.

Grupa planuje realizację dwóch inwestycji budowlanych na gruntach, na których stwierdzone zostało historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Dotyczy to inwestycji Widzewska Manufaktura (WI-MA) w Łodzi oraz inwestycji Palio Office Park w Gdańsku. Realizacja inwestycji na tych obszarach wymagać będzie ustalenia planów remediacji historycznie zanieczyszczonych powierzchni ziemi oraz wydania decyzji w tym zakresie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Grupa złożyła wnioski o ustalenie planu remediacji dla inwestycji WI-MA w Łodzi oraz inwestycji Palio Office Park w Gdańsku. Szacowany koszt związany z przeprowadzeniem remediacji dla obu inwestycji wynosi 2,65 mln zł. Szczegółowe informacje dotyczące działań związanych z planowaną remediacją opisywanych obszarów zostały przedstawione w części 9.12 Prospektu.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy z związku z koniecznością poniesienia kosztów związanych z remediacją, zapłaty kar administracyjnych lub roszczeń odszkodowawczych. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obciążone ryzykiem operacyjnym.

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet – w skrajnym przypadku – uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie. W ocenie Emitenta, koncentrując się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast, Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Grunty nabyte lub nabywane przez Grupę mogą być obciążone wadami prawnymi, wpływającymi negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

Nieruchomość nabyta przez spółkę z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości, który nie jest sprzedającym grunt bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprivatyzacyjnymi, jeśli przejęcie gruntów miało miejsce niezgodnie z przepisami. Istnienie wad prawnych, w tym tych, o których mowa powyżej, wiąże się z możliwością dochodzenia wobec spółki z Grupy, która nabyła taką nieruchomość, roszczeń dotyczących takiej nieruchomości.

W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze.

Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych już pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiągnięcie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia lub oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów. W ocenie Emitenta, koncentrując się na nowocześnie projektowanych biurowcach klasy A, będących najczęściej ponadprzeciętnej wielkości bryłami w krajobrazie lokalnym (tzw. dominanty architektoniczne), Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej, w szczególności mieszkaniowej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jako średnie.

Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa oraz istniejących wad prawnych nieruchomości.

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Dla rozpoczęcia realizacji projektu niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej, których brak może opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie inwestycji.

Warunkiem realizacji każdego projektu jest zapewnienie infrastruktury technicznej wymaganej prawem oraz oczekiwaniami przyszłych najemców i inwestorów. Należą do niej w szczególności dostęp do mediów (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej bytowej i burzowej, energetycznej lub ciepłowniczej) oraz drogi publicznej. Istotne jest również zapewnienie szerokopasmowego internetu, dostępu do komunikacji miejskiej oraz wyposażenie w drogi wewnętrzne. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku – brak możliwości jego ukończenia. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być dodatkowo utrudniona lub ograniczona ze względu na pandemię COVID-19. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów.

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla jego sfinansowania Grupa indywidualnie planuje i dostosowuje źródła finansowania, obejmujące środki własne oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie pożyczek lub kredytów i – opcjonalnie – obligacji. Planowane terminy zakończenia realizacji poszczególnych projektów oraz kwoty nakładów zaplanowane na ich realizację opisano w pkt 9.4 Prospektu. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów oraz szeregu innych czynników zewnętrznych, niezależnie od trwającej pandemii COVID-19. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a – w skrajnych przypadkach – je uniemożliwić.

W warunkach trwającej pandemii COVID-19, wobec rosnącej ogólnej awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na biurowe nieruchomości komercyjne, nie można wykluczyć okresowego dodatkowego utrudnienia lub ograniczenia dostępu do środków pochodzących z kredytów, pożyczek lub obligacji, m.in. poprzez wzrost oczekiwań odnośnie do udziału własnego w projekcie czy też poziomu tzw. przednajmu (ang. *pre-lease*), wymaganego do uruchomienia finansowania (dot. w szczególności kredytów bankowych) lub ceny finansowania (dot. wszystkich form finansowania).

Ponadto, na podstawie umów kredytowych i pożyczek, zostały ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania zabezpieczenia spłaty, m.in. w postaci hipotek na nieruchomościach, na których prowadzone są lub będą prowadzone projekty, będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Grupy. Nie można wykluczyć, że w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązane przez banki albo pożyczkodawców z powodu braku terminowych spłat lub naruszenia kowenantów zawartych w tych umowach. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się istotnie, tj. Grupa zaobserwowała jedynie – w okresie trwania pandemii COVID-19 – wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przednajmu wymaganego do uruchomienia finansowania, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Planowany wzrost liczby projektów generuje wzrost ryzyk operacyjnych Grupy.

Strategia rozwoju Grupy zakłada zwiększanie liczby realizowanych projektów w kolejnych latach. Jednocześnie część planowanych i realizowanych projektów jest położona w aglomeracjach, w których Grupa wcześniej nie prowadziła działalności (np. Katowice, Łódź). Równoległa realizacja rosnącej liczby projektów, w różnych – często nowych – lokalizacjach, może wymagać zarządzania priorytetami, co wiąże się z podwyższonym ryzykiem popełnienia błędów o charakterze biznesowym lub organizacyjnym, takich jak na przykład niewłaściwa alokacja zasobów ludzkich do projektów, niewłaściwa alokacja podwykonawców, brak koordynacji współpracy z dostawcami materiałów i usług ze względu na ograniczenia zasobów ludzkich, brak dostatecznego rozpoznania uwarunkowań lokalnych w nowych lokalizacjach. Możliwe jest zatem, iż z powodu błędów popełnionych przez Grupę lub z powodu wystąpienia nieoczekiwanych trudności realizacja kolejnych projektów nie będzie przebiegała zgodnie z założeniami, w szczególności z pierwotnie założonymi kosztorysami lub harmonogramami budowy i komercjalizacji.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu, Ofertą oraz Akcjami

Ryzyko pozyskania przez Emitenta wpływów z Oferty w wysokości niższej niż zakładana

W związku z przeprowadzaną Ofertą Emitent zamierza pozyskać od inwestorów ok. 450 mln zł (wpływy brutto z emisji Akcji Nowej Emisji). Wysokość wpływów brutto z emisji Akcji Nowej Emisji uzależniona będzie od ostatecznej liczby Akcji Nowej Emisji przydzielonych w ramach Oferty oraz Ceny Emisyjnej Akcji Nowej Emisji.

Środki z emisji Spółka planuje przeznaczyć na: (i) zakup nieruchomości gruntowych przez Grupę poprzez udzielenie pożyczek spółkom zależnym (na co Emitent planuje przeznaczyć do 85 mln zł); (ii) finansowanie nakładów ponoszonych przez Grupę w związku z realizowanymi inwestycjami poprzez udzielenie pożyczek spółkom zależnym (na co Emitent planuje przeznaczyć do 291 mln zł); (iii) spłatę zaciągniętych przez Grupę pożyczek (na co Emitent planuje przeznaczyć do 74 mln zł). Szczegółowy opis dotyczący planowanego sposobu wykorzystania środków z Oferty został przedstawiony w pkt 4 Prospektu pn. „Wykorzystanie wpływów z Oferty”.

Istnieje ryzyko, że Spółka nie pozyska w ramach oferty zakładanej kwoty 450 mln zł. W przypadku niedoboru środków pieniężnych pozyskanych w ramach Oferty Emitent będzie finansował w pierwszej kolejności zakup nieruchomości gruntowych, następnie środki przeznaczy na finansowanie nakładów ponoszonych przez Grupę w związku z realizowanymi inwestycjami oraz, w ostatniej kolejności, na spłatę zaciągniętych przez Grupę pożyczek.

W przypadku pozyskania środków z oferty w wysokości niższej, niż zakładano, Spółka będzie realizowała wymienione wyżej cele z wykorzystaniem środków własnych generowanych w ramach działalności operacyjnej, kredytów bankowych, pożyczek, emisji obligacji lub innych źródeł kapitału obcego.

Istnieje ryzyko, że koszty obsługi zaciągniętego długu w postaci kredytów bankowych, pożyczek, emisji obligacji będą wyższe niż koszty związane z ofertą, tj. całkowity koszt pozyskania kapitału obcego może być wyższy niż całkowity koszt pozyskania kapitału w ramach Oferty. Nie można również wykluczyć ryzyka co do braku możliwości pozyskania kapitału obcego na rynku bankowym, czy też na rynku dłużnych instrumentów finansowych (obligacje), na co będzie mieć wpływ – oprócz sytuacji Emitenta – aktualna koniunktura gospodarcza, sytuacja na rynku bankowym oraz kapitałowym.

Materializacja tego ryzyka mogłaby negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, tj. przede wszystkim na tempo realizacji aktualnie prowadzonych projektów deweloperskich, wstrzymanie realizacji nowych inwestycji czy też ograniczony zakup nowych gruntów pod realizację nowych projektów deweloperskich.

Ponadto należy mieć na uwadze, że brak pozyskania środków z emisji w wysokości pierwotnie zakładanej może wpłynąć na wysokość (zakładanego) kapitału własnego Spółki oraz Grupy. Niższy kapitał własny będzie determinował w przyszłości wyższe wskaźniki wysokości długu zaciągniętego przez Spółkę w odniesieniu do kapitału własnego, co może mieć negatywny wpływ na możliwości pozyskania w przyszłości kapitału obcego (kredyty bankowe, obligacje).

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z obecną strukturą akcjonariatu i kontrolą nad Emitentem

Na Datę Prospektu Akcjonariusz Kontrolujący posiada łącznie 17.398.198 Akcji Istniejących, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki, które uprawniają do 17.398.198 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi, w zaokrągleniu, 100% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ze względu na posiadany pakiet Akcji Akcjonariusz Kontrolujący wywiera, a po zakończeniu Oferty będzie wywierać wpływ na strukturę prawną i kapitałową Spółki, jak również sprawować kontrolę i wywierać wpływ na sprawy, które wymagają działania akcjonariuszy. W szczególności, Akcjonariusz Kontrolujący może wywierać istotny wpływ na decyzje Walnego Zgromadzenia dotyczące wypłaty dywidendy oraz wysokości dywidendy, a nawet zdecydować o wstrzymaniu wypłaty dywidendy w określonych latach finansowych. W konsekwencji, Akcjonariusz Kontrolujący może pośrednio mieć uprawnienia do wywierania wpływu na istotne sprawy Spółki, w tym na strategię Spółki oraz kierunki rozwoju jej działalności.

Nie można wykluczyć ryzyka, że po przeprowadzeniu Oferty i zmianie struktury akcjonariatu interesy Akcjonariusza Kontrolującego nie będą w pełni zbieżne z interesami pozostałych akcjonariuszy mniejszościowych. Należy mieć na uwadze, że liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu wynikających z Akcji Istniejących może umożliwić Akcjonariuszowi Kontrolującemu przegłosowanie uchwał w wielu sprawach

dotyczących Emitenta. Dotyczy to również uchwał w sprawie zmian statutu Emitenta czy też uchwał w sprawie zbycia przedsiębiorstwa Emitenta albo jego zorganizowanej części.

Nie można również wykluczyć ryzyka, że po przeprowadzeniu Oferty i zmianie struktury akcjonariatu Akcjonariuszowi Kontrolującemu będzie przysługiwała taka liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, która pozwoli podjąć uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z wyłączeniem (w interesie Emitenta) prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. W przypadku podjęcia takiej uchwały przez Walne Zgromadzenie może dojść do rozwodnienia udziału dotychczasowych akcjonariuszy w kapitale zakładowym Emitenta oraz do proporcjonalnego zmniejszenia udziału dotychczasowych akcjonariuszy w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Materializacja wyżej opisanego ryzyka może mieć wpływ na ograniczenie płynności obrotu Akcjami, a w konsekwencji również mieć negatywny wpływ na notowania oraz cenę Akcji Emitenta na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

W celu ochrony przed materializacją opisanego powyżej ryzyka oraz na potrzeby spełnienia kryteriów dopuszczenia do obrotu Akcji na rynku regulowanym (podstawowym), Emitent przy wsparciu profesjonalnych doradców podejmie stosowne działania w celu rozproszenia struktury akcjonariatu oraz plasowania akcji na podstawie umowy o plasowanie akcji. Ponadto, Spółka, korzystając z usług profesjonalnych doradców, przeprowadzi Ofertę oraz dąży do wszelkich starań, aby Oferta przebiegła zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami rynkowymi oraz harmonogramem zamieszczonym w treści Prospektu. Jednakże, w ocenie Emitenta, ziszczenie się poszczególnych przesłanek ryzyka zależy w znaczącym stopniu od wyników Oferty.

Dodatkowo należy mieć na uwadze, że Akcjonariusz Kontrolujący planuje wniesienie Akcji Istniejących jako aportu do spółki pod firmą Cavatina Group S.A., której jedynym akcjonariuszem pozostaje Akcjonariusz Kontrolujący. Akcje Istniejące zostaną wniesione tytułem aportu w zamian za nowo emitowane akcje Cavatina Group S.A. W takim przypadku Akcje Istniejące staną się własnością Cavatina Group S.A., przy czym opisywana restrukturyzacja nie wpłynie na utratę kontroli przez Akcjonariusza Kontrolującego nad Emitentem, z tym zastrzeżeniem, że kontrola ta będzie sprawowana pośrednio, tj. poprzez Cavatina Group S.A. Powyższe nie wpłynie zatem na istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia opisywanego ryzyka.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi przyznanymi Akcjonariuszowi Kontrolującemu

Niezależnie od opisanych wyżej ryzyk związanych ze strukturą akcjonariatu Emitenta, należy mieć na uwadze, że Akcjonariuszowi Kontrolującemu, będącemu założycielem Emitenta, przysługują uprawnienie osobiste dotyczące powoływania oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej Emitenta. Zgodnie z postanowieniami Statutu podmiotem uprawnionym może być również podmiot, który wejdzie w posiadanie akcji Spółki należących uprzednio do Akcjonariusza Kontrolującego, tj. Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, tak długo, jak podmiot uprawniony jest akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące nie mniej niż: (a) 30% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 1 członka Rady Nadzorczej, w tym powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 5 albo 6 członków; (b) 40% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 2 członków Rady Nadzorczej, w tym powierzenia tak powołanemu członkowi funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 7 członków. Statut Emitenta przewiduje również, że w przypadku gdy akcjonariusz inny niż Akcjonariusz Kontrolujący (lub Cavatina Group S.A.) osiągnie próg 50% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, podmiotowi uprawnionemu nie będzie przysługiwało prawo do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym, w przypadku gdy akcjonariusz (jeden podmiot) inny niż Akcjonariusz Kontrolujący (lub Cavatina Group S.A.) osiągnie próg 50% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusz Kontrolujący (lub Cavatina Group S.A.) nie zachowa prawa do powierzenia danemu członkowi Rady Nadzorczej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, ale zachowa swoje uprawnienia osobiste dotyczące powołań: (a) 1 członka Rady Nadzorczej (w przypadku gdy nadal będzie posiadać akcje reprezentujące nie mniej niż 30% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, a Rada Nadzorcza będzie liczyć 5 albo 6 członków) lub (b) 2 członków Rady Nadzorczej (w przypadku gdy nadal będzie posiadać akcje reprezentujące nie mniej niż 40% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, a Rada Nadzorcza będzie liczyć 7 członków), z tym zastrzeżeniem, że Akcjonariuszowi Kontrolującemu (lub Cavatina

Group S.A.). W przypadku gdy Akcjonariusz Kontrolujący (lub Cavatina Group S.A.) będzie posiadać akcje reprezentujące mniej niż 30% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, nie będą mu przysługiwały jakiegokolwiek uprawnienia osobiste.

W związku z przyznanymi uprawnieniami osobistymi istnieje ryzyko, że Akcjonariusz Kontrolujący (lub Cavatina Group S.A.) będzie miał większy wpływ na działalność Emitenta, aniżeli wynika to z samej ilości posiadanych Akcji oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wpływ ten związany jest z obsadzaniem składu Rady Nadzorczej, która m.in. sprawuje bieżący nadzór nad działalnością Emitenta, wyraża zgodę na podejmowanie kluczowych decyzji związanych z działalnością oraz powołuje i odwołuje członków Zarządu.

Jednocześnie należy podkreślić, że w przypadku skorzystania z uprawnienia osobistego dotyczącego powołania Przewodniczącego Rady Nadzorczej przez Akcjonariusza Kontrolującego (lub Cavatina Group S.A.), członkowie Rady Nadzorczej nie będą mogli odwołać Przewodniczącego. Mając na uwadze kompetencje Przewodniczącego Rady Nadzorczej związane z organizacją pracy tego organu, istnieje ryzyko powstania sytuacji konfliktowych dotyczących członków Rady Nadzorczej, co może negatywnie wpłynąć na efektywność pracy tego organu, jak również na wizerunek Spółki. W konsekwencji, nie można wykluczyć ryzyka utraty zaufania inwestorów do Spółki, co może negatywnie wpłynąć na płynność obrotu Akcjami oraz ich cenę na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Spółka ocenia istotność tego ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko niedojścia Oferty Akcji Nowej Emisji do skutku oraz możliwego poniesienia straty przez inwestorów

Oferta nie dojdzie do skutku, gdy: (i) co najmniej jedna Akcja Nowej Emisji nie zostanie objęta i należycie opłacona, lub (ii) Zarząd nie złoży wniosku dotyczącego rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Nowej Emisji w terminie przewidzianym przez przepisy obowiązującego prawa, lub (iii) uprawomocni się postanowienie sądu rejestrowego o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Nowej Emisji. Ponadto Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia Spółki od przeprowadzenia Oferty.

Zgodnie z treścią art. 432 § 4 KSH uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego w przypadku akcji nowej emisji będących przedmiotem oferty publicznej objętej prospektem może zawierać upoważnienie zarządu lub rady nadzorczej do określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony, przy czym tak określona suma nie może być niższa niż określona przez walne zgromadzenie suma minimalna ani wyższa niż określona przez walne zgromadzenie suma maksymalna tego podwyższenia.

Zgodnie z Uchwałą Emisyjną Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd Spółki do określenia ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki, a tym samym do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii B w Ofercie (wyznaczonej w granicach sumy podwyższenia kapitału zakładowego). Na Datę Prospektu Zarząd nie podjął decyzji odnośnie do ewentualnego skorzystania z powyższego upoważnienia, w związku z czym na Datę Prospektu ostateczna liczba Akcji Oferowanych nie jest ustalona. Nie można wykluczyć ryzyka, iż w przypadku wykorzystania przez Zarząd opisanego wyżej upoważnienia i określenia przez Zarząd ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oraz subskrybowania przez inwestorów w Ofercie mniejszej liczby Akcji Serii B niż ustalona przez Zarząd sąd rejestrowy może uznać, iż emisja Akcji serii B nie doszła do skutku, i w konsekwencji odmówić rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. W związku z powyższym istnieje ryzyko niedojścia emisji Akcji Serii B do skutku w przypadku subskrybowania przez inwestorów w Ofercie liczby Akcji Serii B o łącznej wartości nominalnej niższej niż kwota podwyższenia kapitału zakładowego ustalona przez Zarząd na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale Emisyjnej.

Ponadto należy podkreślić, że emisja Akcji Nowej Emisji wymaga zarejestrowania przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nie nastąpi, a w efekcie emisja Akcji Nowej Emisji nie dojdzie do skutku, jeżeli Zarząd nie złoży w odpowiednim terminie do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wraz z wymaganymi dokumentami, w szczególności oświadczeniem określającym ostateczną sumę, o jaką ma zostać podwyższony kapitał zakładowy, wysokość objętego kapitału oraz doprecyzowującą treść Statutu, w zakresie kapitału zakładowego Spółki, na podstawie liczby Akcji Nowej Emisji objętych ważnymi zapisami. Niezłożenie powyższego oświadczenia przez Zarząd spowodowałoby niemożność rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B, a tym samym niedojście emisji Akcji Serii B do skutku. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nie nastąpi również, jeżeli sąd rejestrowy prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

W przypadku niedojścia do skutku emisji Akcji Nowej Emisji na skutek niedokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW, zwrot wpłat dokonanych na Akcje Nowej Emisji zostanie dokonany na rzecz tych właścicieli Praw do Akcji, na rachunkach których na koniec ostatniego dnia notowań Praw do Akcji na GPW zapisane będą Prawa do Akcji. Właściciele Praw do Akcji nie będą uprawnieni do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym w szczególności kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Nowej Emisji, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby powyższa sytuacja była konsekwencją działania lub zaniechania działania ze strony Spółki, właściciele Praw do Akcji będą mieli prawo do ubiegania się o odszkodowanie od Spółki na zasadach ogólnych.

Niedojście do skutku emisji Akcji Nowej Emisji na skutek niedokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW może oznaczać poniesienie straty przez właścicieli Praw do Akcji, w przypadku gdy cena, jaką zapłacili na rynku wtórnym za Prawa do Akcji, będzie wyższa od przysługującej im kwoty zwrotu. Również, w takim przypadku osoby mające Prawa do Akcji nie będą uprawnione do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Nowej Emisji, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby powyższa sytuacja była konsekwencją działania lub zaniechania działania ze strony Spółki, właściciele Praw do Akcji będą mieli prawo do ubiegania się o odszkodowanie od Spółki na zasadach ogólnych.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z możliwością niespełnienia przez Spółkę wymogów dotyczących dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu giełdowego oraz dopuszczenie i wprowadzenie Akcji w terminie późniejszym, niż pierwotnie zakładano

Dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na GPW Akcji Dopuszczanych wymaga między innymi: (i) podjęcia stosownych uchwał przez Zarząd KDPW oraz wydania stosownego oświadczenia przez KDPW i podpisanie umowy pomiędzy Spółką a KDPW w sprawie rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i przyjęcie takich Akcji Dopuszczanych do tego depozytu; oraz (ii) podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Powyższe uchwały KDPW i GPW mogą zostać podjęte, jeżeli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w obowiązujących przepisach prawa i odpowiednich regulacjach GPW i KDPW, w tym warunek dotyczący minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie i odpowiedniego poziomu kapitalizacji. Warunki dotyczące dopuszczenia i wprowadzenia akcji do obrotu na GPW, które zostały szczegółowo określone w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz w odpowiednich regulacjach GPW.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Rynku i Emitentach w przypadku rynku podstawowego (będącego rynkiem oficjalnych notowań giełdowych) minimalna liczba akcji w wolnym obrocie jest zapewniona, jeżeli w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, znajduje się: (i) co najmniej 25% akcji spółki objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań lub (ii) co najmniej 500.000 akcji spółki o łącznej wartości stanowiącej, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji, równowartość w złotych co najmniej 17 mln EUR. Ponadto Rozporządzenie o Rynku wymaga, aby: (i) wniosek o dopuszczenie obejmował wszystkie akcje tego samego rodzaju oraz (ii) emitent publikował sprawozdania finansowe wraz z opinią podmiotu uprawnionego do ich badania przez co najmniej trzy kolejne lata obrotowe poprzedzające złożenie wniosku o dopuszczenie

Zgodnie z Regulaminem GPW, dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być instrumenty finansowe, o ile: (i) został opublikowany lub udostępniony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został opublikowany lub udostępniony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że opublikowanie, udostępnienie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu nie jest wymagane, (ii) ich zbywalność nie jest ograniczona, (iii) w stosunku do emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne, (iv) z zastrzeżeniem określonych wyjątków kapitalizacja spółki (rozumiana jako iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej) powinna wynosić co najmniej 60 mln PLN albo równowartość w złotych 15 mln EUR; (v) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej: (a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego oraz (b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4 mln PLN albo równowartości w złotych 1 mln EUR, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej,

a także (vi) akcje znajdują się w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego. Ponadto, Zarząd Giełdy dodatkowo ocenia czy obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz czy zapewniona będzie swobodna zbywalność akcji. Oceny tej Zarząd Giełdy dokonuje zgodnie z wymogami Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568. Analizując wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie akcji na GPW, GPW bierze pod uwagę (i) sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta, (ii) perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania, (iii) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta, (iv) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z Zasadami Publicznego Charakteru Obrotu Giełdowego, (v) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników. Ponadto, w odniesieniu do praw do nowych akcji, Zarząd Giełdy może je dopuścić do obrotu giełdowego, o ile uzna, że (i) obrót tymi prawami może osiągnąć wielkość zapewniającą odpowiednią płynność i prawidłowy przebieg transakcji giełdowych, interes uczestników obrotu nie będzie zagrożony, a w chwili podejmowania decyzji o dopuszczeniu do obrotu giełdowego praw do nowych akcji brak jest podstaw do stwierdzenia, że wymogi Regulaminu Giełdy dotyczące dopuszczenia akcji pochodzących z przekształcenia praw do akcji nie będą spełnione.

Ponadto, Spółka zwraca uwagę inwestorów na „Wspólne stanowisko Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17.12.2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego”, zgodnie z którym wniosek Emitenta o wprowadzenie akcji objętych prospektem do obrotu giełdowego będzie rozpatrywany przy uwzględnieniu zasad w nim określonych.

Analizując wnioski Spółki o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych, w tym Praw do Akcji na GPW, GPW bierze pod uwagę aktualną i przewidywaną sytuację finansową Spółki, jej perspektywy rozwoju oraz doświadczenie i kwalifikacje jej kadry zarządzającej, mając na uwadze bezpieczeństwo rynku i jego uczestników. Biorąc pod uwagę, że niektóre kryteria dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na GPW są uznaniowe i należą do oceny GPW, Spółka nie może zapewnić, że takie zgody i zezwolenia zostaną uzyskane, ani że Akcje Dopuszczane, w tym Prawa do Akcji, zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Na Datę Prospektu Spółka nie spełnia kryteriów dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym w zakresie rozproszenia Akcji wśród akcjonariuszy posiadających mniej niż 5% Akcji. Jednocześnie w chwili rozliczenia Oferty nie zostanie spełniony warunek dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu na rynku. Przy założeniu, że w ramach Oferty zostaną objęte wszystkie Akcje Oferowane, przez akcjonariuszy, z których żaden nie będzie posiadał 5% lub więcej Akcji, warunek dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu na rynku podstawowym GPW, tj. rozproszenie na poziomie 25% akcji Spółki, zostanie spełniony dopiero po rejestracji przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych.

W przypadku powzięcia przez Spółkę informacji, iż z powodu przewidywanego wyniku Oferty Spółka może nie spełnić wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW, Spółka rozważy odstąpienie od przeprowadzenia Oferty. Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty będzie dokonane zgodnie z postanowieniami Prospektu w tym zakresie zawartymi w pkt 16 Prospektu. Ponadto, Spółka nie może całkowicie wykluczyć, że z powodu okoliczności leżących poza jej kontrolą dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych i Praw do Akcji na głównym rynku GPW nastąpi w terminach innych, niż pierwotnie zakładano.

Dodatkowo należy mieć na uwadze, że w przypadku niedopuszczenia Akcji Nowej Emisji do obrotu na rynku regulowanym w terminie ważności Prospektu, zgodnie z art. 5a ust. 3 Ustawy o Ofercie, Spółka będzie zobowiązana do zwrotu inwestorom wpłat na Akcje Nowej Emisji, a przydzielone w Ofercie Akcje Nowej Emisji ulegną umorzeniu na zasadach wskazanych w KSH. Zwrot wpłat dokonanych na Akcje Nowej Emisji zostanie dokonany na rzecz tych właścicieli Praw do Akcji, na rachunkach których na koniec ostatniego dnia notowań Praw do Akcji na GPW zapisane będą Prawa do Akcji. Właściciele Praw do Akcji nie będą uprawnieni do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym w szczególności kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Nowej Emisji. W przypadku, gdyby powyższa sytuacja była konsekwencją działania lub zaniechania działania ze strony Spółki, właściciele Praw do Akcji będą mieli prawo do ubiegania się o odszkodowanie od Spółki na zasadach ogólnych. Ponadto, niedopuszczenie Akcji Nowej Emisji do obrotu na rynku regulowanym w terminie ważności Prospektu, ale po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW może oznaczać poniesienie straty przez właścicieli Praw do Akcji w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacili na rynku wtórnym za Prawa do Akcji, będzie wyższa od przysługującej im kwoty zwrotu. Również w takim przypadku

osoby mające Prawa do Akcji nie będą uprawnione do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Nowej Emisji. W przypadku, gdyby powyższa sytuacja była konsekwencją działania lub zaniechania działania ze strony Spółki, właściciele Praw do Akcji będą mieli prawo do ubiegania się o odszkodowanie od Spółki na zasadach ogólnych. W przypadku, gdy po przeprowadzeniu Oferty rozproszenie akcjonariatu w odniesieniu do Akcji Istniejących nie będzie wystarczające do ich dopuszczenia do obrotu na rynku podstawowym GPW równocześnie z Prawami do Akcji, Akcje Istniejące zostaną wprowadzone do obrotu dopiero po rejestracji przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Nowej Emisji oraz rejestracji Akcji Nowej Emisji przez KDPW.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko niedopuszczenia do obrotu Praw do Akcji oraz ryzyko niedojścia emisji do skutku po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu

Dopuszczenie i wprowadzenie Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW wymaga zgody zarządu GPW i przyjęcia Praw do Akcji do depozytu papierów wartościowych prowadzonego przez KDPW. Zgoda taka może być udzielona, jeśli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w szczególności w stosownych regulacjach GPW i KDPW. Brak dopuszczenia Praw do Akcji do obrotu lub opóźnienie ich dopuszczenia skutkować może ich niezbywalnością do czas debiutu Akcji Nowej Emisji na GPW lub dopuszczenia do obrotu Praw do Akcji. Tym samym inwestorzy mogą ponieść negatywne konsekwencje ekonomiczne zamrożenia kapitału, zainwestowanego w Prawa do Akcji.

Z kolei w przypadku niedojścia do skutku emisji Akcji Nowej Emisji i niezarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym, uprawnieni z Praw do Akcji otrzymają zwrot środków równy iloczynowi liczby posiadanych przez nich Praw do Akcji oraz ceny emisyjnej jednej Akcji Nowej Emisji. W związku z tym podmioty, które nabyły Prawa do Akcji na rynku regulowanym za cenę wyższą od ceny emisyjnej, mogą ponieść stratę w wysokości różnicy między ceną nabycia Praw do Akcji a kwotą zwróconą w związku z niedojściem emisji do skutku. Aktualne w tym zakresie pozostają ustalenia opisane powyżej w ramach ryzyka pn. „*Ryzyko związane z możliwością niespełnienia przez Spółkę wymogów dotyczących dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu giełdowego oraz dopuszczenie i wprowadzenie Akcji w terminie późniejszym, niż pierwotnie zakładano*”.

W przypadku, gdyby materializacja powyższych ryzyk nastąpiła na skutek działania lub zaniechania Emitenta, inwestorzy będą mogli dochodzić od Emitenta odszkodowania na zasadach ogólnych.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3. ISTOTNE INFORMACJE

3.1. Definicje i terminologia

Terminy pisane w Prospekcie wielką literą, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w pkt 22 Prospektu. Niektóre terminy branżowe oraz inne wyrażenia używane w Prospekcie zostały wyjaśnione w pkt 22 Prospektu.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Prospekcie terminy „Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa Kapitałowa” i podobne określenia odnoszą się do Spółki wraz ze wszystkimi Spółkami Zależnymi. Terminy „Spółka”, „Emitent” i „Cavatina Holding” dotyczą wyłącznie Cavatina Holding S.A. jako emitenta Akcji Oferowanych, bez uwzględnienia Spółek Zależnych.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania i opinie Spółki odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

3.2. Zastrzeżenia

Emitent zwraca uwagę, że inwestycja w Akcje Oferowane pociąga za sobą ryzyko finansowe i w związku z tym przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej nabycia Akcji Oferowanych inwestorzy powinni wnikliwie zapoznać się ze wszystkimi informacjami przedstawionymi w Prospekcie, a w szczególności z treścią pkt 2 Prospektu. Inwestorzy powinni samodzielnie ocenić znaczenie ww. informacji dla planowanej przez siebie inwestycji oraz dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w papiery wartościowe objęte Prospektem, w szczególności poprzez samodzielną analizę Grupy Kapitałowej, jej działalności oraz informacji znajdujących się w Prospekcie, a ponadto wziąć pod uwagę ryzyko związane z inwestycją w Akcje Oferowane.

Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach znajdujących się w Prospekcie, wraz z ewentualnymi zmianami do Prospektu wynikającymi z opublikowanych: (i) suplementów do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, (ii) komunikatów aktualizujących do Prospektu oraz (iii) innych informacji przekazywanych zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej (pkt 3.4 Prospektu).

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń w związku z Ofertą innych niż zawarte w Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uznawać za autoryzowane przez Spółkę lub Globalnych Współkoordynatorów.

Informacje zawarte w Prospekcie nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej, finansowej ani porady jakiegokolwiek innego rodzaju. Przed inwestycją w Akcje Oferowane wszystkim inwestorom zaleca się skorzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców finansowych i prawnych lub uzyskanie oficjalnego stanowiska odpowiednich organów administracyjnych, właściwych w tym zakresie.

Ani Spółka, ani Globalni Współkoordynatorzy nie składają inwestorom żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Akcje Oferowane dokonywanej przez danego inwestora.

Prospekt został zatwierdzony w dniu 30.06.2021 przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie jakości Emitenta ani papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w akcje oferowane na podstawie Prospektu. Komisja, zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia Prospektowego weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym, są kompletne, zrozumiałe i spójne. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF, chyba że Prospekt nie został uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia 2017/1129. W przypadku powstania

obowiązku tego uzupełnienia obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

3.3. Ostrzeżenie dotyczące opodatkowania

Emitent ostrzega, że przepisy prawa podatkowego właściwe dla inwestora i przepisy prawa podatkowego, którym podlega Emitent, mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych objętych Prospektem, w tym z tytułu udziału w zyskach Emitenta. Przed inwestycją w Akcje Oferowane wszystkim inwestorom zaleca się skorzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców podatkowych lub uzyskanie oficjalnego stanowiska odpowiednich organów administracyjnych, właściwych w tym zakresie.

3.4. Zmiany do Prospektu

Opublikowanie Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Spółki nie uległa zmianie. Ponadto, niektóre informacje znajdujące się w Prospekcie zostały przedstawione według stanu na daty określone w Prospekcie, które są inne niż Data Prospektu. W związku z tym informacje zawarte w Prospekcie mogą nie być aktualne w jakiegokolwiek dacie następującej po: (i) Dacie Prospektu lub (ii) innej dacie wskazanej w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone i będą podlegały aktualizacji, uzupełnieniu lub zmianie w przypadkach wymaganych przepisami prawa.

Prospekt, po jego zatwierdzeniu przez KNF, może podlegać zmianom i uzupełnieniom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze suplementów do Prospektu lub w formie komunikatów aktualizujących.

Suplementy do Prospektu

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, Spółka, do dnia zakończenia okresu oferowania Akcji Oferowanych lub do dnia rozpoczęcia obrotu Akcjami Oferowanymi na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w zależności od tego, co nastąpi później, jest zobowiązana do przekazania KNF, a następnie do publicznej wiadomości, w formie suplementu do Prospektu, informacji zaistniałych po Dacie Prospektu lub informacji, o których powzięła wiadomość po Dacie Prospektu, dotyczących: (i) nowych znaczących czynników, (ii) istotnych błędów, (iii) istotnych niedokładności odnoszących się do informacji zawartych w Prospekcie. Przekazanie do KNF suplementu do Prospektu powinno bez zbędnej zwłoki od chwili powzięcia wiadomości o ww. informacjach, które uzasadniają jego przekazanie. KNF może odmówić zatwierdzenia suplementu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Konsekwencją niezatwierdzenia suplementu do Prospektu może być: (i) wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, (ii) przerwanie jej przebiegu lub (iii) wstrzymanie procesu Dopuszczenia.

Jeżeli suplement do Prospektu zostanie udostępniony przez Spółkę po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, to osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem tego suplementu do publicznej wiadomości, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie dwóch dni roboczych od dnia publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Jednocześnie, od dnia 18 marca 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., inwestorom, którzy wyrazili już zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed publikacją suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie trzech dni roboczych od publikacji suplementu. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu określa się w suplementcie. Suplement jest publikowany na zasadach określonych w art. 21 Rozporządzenia Prospektowego.

W przypadku, gdy po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu konieczne będzie sporządzenie suplementów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane, jako odrębne dokumenty, wszystkie suplementy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji, a inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie suplementy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

Komunikaty aktualizujące

W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących zmianę treści udostępnionego Prospektu lub suplementów do Prospektu dotyczących organizacji lub prowadzenia subskrypcji Akcji Oferowanych, a także

dopuszczenia Akcji Oferowanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, które nie uzasadniają sporządzenia suplementu, ale powodują zmianę treści Prospektu, Spółka będzie mogła udostępnić informację o wystąpieniu powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w trybie art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt.

3.5. Termin ważności

Emitent ostrzega, że Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem że został uzupełniony suplementem do Prospektu.

3.6. Stabilizacja

W związku z Ofertą nie będą prowadzone działania stabilizacyjne, o których mowa w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2016/1052 z dnia 8 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących warunków mających zastosowanie do programów odkupu i środków stabilizacji (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 173, str. 34 z Późn. zm.).

Warunki Oferty nie przewidują możliwości dokonania nadprzydziału lub opcji dodatkowego przydziału typu „*greenshoe*”.

3.7. Subemisja i gwarantowanie

Na Datę Prospektu Spółka nie zamierza zawierać umowy o subemisję usługową oraz subemisję inwestycyjną w odniesieniu do Akcji Oferowanych. Na Datę Prospektu Oferta nie podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji.

3.8. Prezentacja informacji finansowych i innych danych

W dniu 19 marca 2021 r., działając w oparciu o art. 45 ust. 1a i 1c Ustawy o Rachunkowości oraz art. 55 ust. 6 i 8 Ustawy o Rachunkowości, w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 9 w sprawie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Spółki oraz sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Pierwszym, rocznym, jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z MSSF UE jest sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r. Skonsolidowane historyczne dane finansowe za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r., przedstawione w pkt 7 i 8 Prospektu, pochodzą z skonsolidowanych historycznych informacji finansowych (HIF) Grupy, sporządzonych zgodnie z MSSF UE, zbadanych przez biegłego rewidenta.

Firma audytorska przeprowadziła badanie HIF zamieszczonego w pkt 23 Prospektu, a biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z jego badania zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.

Omówienie wyników z działalności operacyjnej, sytuacji finansowej oraz przepływów pieniężnych Emitenta należy analizować łącznie z HIF oraz innymi informacjami finansowymi znajdującymi się w pozostałych punktach Prospektu. Omówienie zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualne poglądy i opinie Zarządu i ze względu na swój charakter wiążą się z pewnym ryzykiem i niepewnością. Rzeczywiste wyniki Grupy mogą różnić się w sposób istotny od wyników przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, na skutek czynników omówionych w niniejszym punkcie oraz w innych częściach Prospektu, w szczególności w pkt 7, 8, 9 i 23 Prospektu.

O ile w treści Prospektu nie wskazano inaczej:

- dane finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. pochodzą z HIF i zostały poddane badaniu przez firmę audytorską,
- dane finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2021 r. oraz dane do nich porównywalne za pierwszy kwartał 2020 r. pochodzą z HIF, jednak nie zostały poddane badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską,

- dane finansowe i operacyjne dotyczące Grupy, które nie pochodzą ze sprawozdań finansowych, tj. m.in. dane na Datę Prospektu, lub zostały obliczone na podstawie sprawozdań finansowych, pochodzą z danych zarządczych Emitenta; dane takie nie były poddane badaniu, przeglądowi ani weryfikacji przez biegłego rewidenta; w odniesieniu do wszystkich takich danych finansowych lub operacyjnych jako źródło informacji wskazano Emitenta.

Niektóre informacje przedstawione w przeglądzie sytuacji operacyjnej i finansowej oraz w innych częściach Prospektu nie są częścią sprawozdań finansowych i nie były przedmiotem badania ani przeglądu ze strony niezależnego biegłego rewidenta. Informacje takie zostały oznaczone jako „zarządcze” albo „dane zarządcze”. Informacji tych nie należy traktować jako wskaźnika przeszłych lub przyszłych wyników operacyjnych Grupy ani wykorzystywać w analizie działalności gospodarczej Grupy w oderwaniu od sprawozdań finansowych oraz innych informacji finansowych zawartych w innych miejscach Prospektu. Spółka umieściła te informacje w Prospekcie, ponieważ uważa, że mogą być pomocne dla inwestorów przy ocenie działalności gospodarczej Grupy.

Dane zamieszczone w HIF, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne, są podawane, o ile nie zaznaczono inaczej, w złotych polskich (zł, PLN), jako walucie funkcjonalnej Grupy i walucie prezentacyjnej Grupy.

Ponadto, o ile nie wskazano inaczej, dane finansowe i statystyczne zawarte w Prospekcie są przedstawione w tysiącach złotych. W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%.

Podejmując decyzję o inwestowaniu w Akcje Oferowane, inwestorzy powinni polegać na własnej analizie Grupy, sprawozdaniach finansowych oraz na informacjach przedstawionych w innych częściach Prospektu, a także w zakresie, w jakim uznają to za zasadne, skonsultować informacje znajdujące się w Prospekcie ze swoimi doradcami.

3.9. Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualną na Datę Prospektu ocenę Emitenta odnośnie do czynników zewnętrznych, strategii biznesowej, planów i celów Spółki i Grupy dotyczących ich przyszłej działalności, w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Grupy. Do takich stwierdzeń należą wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące faktów, które miały miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których występują wyrazy takie jak „cele”, „sądzi”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „uprzedzając”, „byłby”, „mógłby”, albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Spółki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Grupy, perspektywy i rozwój Grupy będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Podane przez Spółkę stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Grupy oraz otoczenia, w którym prowadzi działalność i będzie prowadziła działalność w przyszłości. Pewne czynniki, które mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki, osiągnięcia i rozwój Grupy będą różniły się od tych opisanych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, zostały opisane w punktach 2 i 8 Prospektu oraz w innych punktach Prospektu. Takie stwierdzenia są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu Giełdy Spółka nie ma obowiązku przekazywać do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innymi okolicznościami.

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Grupy będą istotnie różnić się od planów, celów, oczekiwań i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Inwestorzy, opierając się na stwierdzeniach dotyczących przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć pod uwagę wskazane wyżej czynniki oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym Grupa działa. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w Prospekcie odzwierciedlają obecne przekonania Spółki odnośnie do przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Grupy, jej wyników, strategii i płynności. Ani Spółka, ani Globalni Współkoordynatorzy nie oświadczają, nie dają żadnej gwarancji i nie zapewniają,

że czynniki opisane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, a każde takie stwierdzenie stanowi tylko jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uważana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych, w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

3.10. Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie

W Prospekcie nie zamieszczono żadnych informacji przez odniesienie do informacji zawartych w innych publicznie dostępnych dokumentach lub źródłach, niezależnie od ich formy udostępnienia i utrwalenia.

Poza Prospektem oraz suplementami do Prospektu, komunikatami aktualizującymi do Prospektu i informacjami opublikowanymi zgodnie z wymogami przewidzianymi w Rozporządzeniu Prospektowym i Ustawie o Ofercie Publicznej, informacje znajdujące się na stronie internetowej Spółki oraz Globalnych Współkoordynatorów lub informacje znajdujące się na stronach internetowych, do których zamieszczono odniesienia na wskazanych stronach internetowych, nie stanowią części Prospektu.

3.11. Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW

Na Datę Prospektu obligacje Spółki są wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu, co nakłada na Spółkę określone obowiązki informacyjne przewidziane zwłaszcza przepisami Rozporządzenia MAR oraz Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu. Po dopuszczeniu Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, Spółka w szerszym niż dotychczas zakresie będzie podlegać obowiązkom informacyjnym określonym w przepisach, tj. Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz innych przepisach prawa polskiego i właściwych regulacjach, w ramach których Spółka zobowiązana będzie przekazywać pewne informacje KNF, GPW oraz do publicznej wiadomości. Do informacji udostępnianych przez Spółkę należą i będą należały w szczególności: (i) informacje finansowe przekazywane w formie raportów rocznych i raportów śródrocznych; (ii) raporty bieżące; (iii) informacje poufne; (iv) zawiadomienia otrzymywane od znacznych akcjonariuszy Spółki w przedmiocie posiadanych przez nich pakietów akcji; oraz (v) zawiadomienia otrzymywane w szczególności od członków Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące transakcji mających za przedmiot akcje lub inne powiązane z nimi instrumenty finansowe.

3.12. Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych

Spółka została utworzona i prowadzi działalność zgodnie z przepisami prawa polskiego. Co do zasady majątek Spółki znajduje się w Polsce. Ponadto, wszyscy członkowie Zarządu są obywatelami polskimi i przebywają na stałe w Polsce. W związku z powyższym w sprawach niepodlegających jurysdykcji polskich sądów inwestorzy niepodlegający jurysdykcji polskiej mogą mieć trudności ze skutecznym doręczeniem Spółce lub członkom Zarządu pism procesowych lub orzeczeń, które zostały wydane w sądach spoza UE w związku z postępowaniem prowadzonym przeciwko takim podmiotom w odniesieniu do Oferty lub Akcji Oferowanych. W Polsce, będącej Państwem Członkowskim, stosuje się bezpośrednio Rozporządzenie 1215/2012. Zgodnie z Rozporządzeniem 1215/2012, wykonanie orzeczeń sądów Państw Członkowskich w Polsce nie wymaga stwierdzenia wykonalności orzeczenia w odrębnym postępowaniu. Sąd, na wniosek osoby, przeciwko której wystąpiono o wykonanie orzeczenia, może odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wystąpi jedna z następujących przesłanek: (i) wykonanie byłoby oczywiście sprzeczne z porządkiem publicznym wezwanego Państwa Członkowskiego, (ii) pozwanemu, który nie wdał się w spór, nie doręczono dokumentu wszczynającego postępowanie lub dokumentu mu równorzędnego w czasie i w sposób umożliwiający mu przygotowanie obrony, chyba że pozwany nie złożył przeciwko orzeczeniu środka zaskarżenia, chociaż miał taką możliwość, (iii) orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym między tymi samymi stronami w wezwanym Państwie Członkowskim, (iv) orzeczenia nie da się pogodzić z wcześniejszym orzeczeniem wydanym w innym Państwie Członkowskim lub w państwie trzecim w sporze o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, o ile to wcześniejsze orzeczenie spełnia warunki konieczne do jego uznania w wezwanym Państwie Członkowskim, lub (v) orzeczenie jest sprzeczne z przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji w sprawach dotyczących ubezpieczeń, umów konsumenckich lub indywidualnych umów o pracę, jeżeli pozwanym był ubezpieczający, ubezpieczony, uposażony z tytułu ubezpieczenia, poszkodowany, konsument lub pracownik albo przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji wyłącznej. Spółka nie może zagwarantować, że zostaną spełnione wszystkie warunki dla egzekucji wyroków sądów zagranicznych w Polsce lub że konkretne orzeczenie będzie podlegało egzekucji w Polsce.

W odniesieniu do orzeczenia wydanego przez sądy państwa, które nie jest stroną stosownego traktatu dwustronnego lub wielostronnego z Polską dotyczącego uznawania orzeczeń i nie jest Państwem Członkowskim, KPC co do zasady stanowi, że orzeczenia sądów państw obcych w sprawach cywilnych, nadające się do wykonania w drodze egzekucji, stają się tytułami wykonawczymi po stwierdzeniu ich wykonalności przez sąd polski przez nadanie im klauzuli wykonalności. Stwierdzenie wykonalności następuje, jeżeli orzeczenie jest wykonalne w państwie, z którego pochodzi, oraz nie istnieje żadna z poniższych przeszkód: (i) orzeczenie nie jest prawomocne w państwie, w którym zostało wydane, (ii) orzeczenie zapadło w sprawie należącej do wyłącznej jurysdykcji sądów polskich, (iii) pozwanemu, który nie wdał się w spór co do istotny sprawy, nie doręczono należycie i w czasie umożliwiającym podjęcie obrony pisma wszczynającego postępowanie, (iv) strona w toku postępowania była pozbawiona możliwości obrony, (v) sprawa o to samo roszczenie między tymi samymi stronami zawisła w RP wcześniej niż przed sądem państwa obcego (względnie rozstrzygnięciem wydanym przez inny niż sąd organ polski lub organ państwa obcego), spełniającym przesłanki jego uznania w RP, zapadłym w sprawie o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, (vi) uznanie byłoby sprzeczne z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP (klauzula porządku publicznego).

3.13. Kursy wymiany walut

Dla potrzeb wyceny bilansowej w HIF przyjęto następujące kursy.

	31 marca 2021	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
USD/PLN	3,9676	3,7584	3,7977	3,7597
EUR/PLN	4,6603	4,6148	4,2585	4,3000
GBP/PLN	5,4679	5,1327	4,9971	4,7895

Źródło: HIF

4. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z OFERTY

W ramach Oferty wyemitowanych zostanie do 7.500.000 Akcji Nowej Emisji. Emitent zamierza pozyskać wpływy brutto z emisji Akcji Nowej Emisji na poziomie ok. 450 mln zł. Wysokość wpływów brutto z emisji Akcji Nowej Emisji uzależniona będzie od ostatecznej liczby Akcji Nowej Emisji przydzielonych w ramach Oferty oraz Ceny Emisyjnej Akcji Nowej Emisji. Przy szacowanych przez Emitenta kosztach Oferty ponoszonych przez Spółkę na poziomie do 17 mln zł, oczekiwane wpływy netto z emisji Akcji Nowej Emisji wyniosą ok. 433 mln zł. Wydatkowanie środków pozyskanych z emisji Akcji Nowej Emisji powinno w całości być przeznaczone na realizację celów emisji. Oznacza to, że koszty Oferty nie powinny być ponoszone ze środków pochodzących od inwestorów. Wpływy netto z emisji Akcji Nowej Emisji wskazywane są zgodnie z praktyką rynkową.

Informacja na temat rzeczywistych wpływów brutto i netto z emisji Akcji Nowej Emisji oraz rzeczywistych kosztów Oferty zostanie przekazana do publicznej wiadomości po zakończeniu subskrypcji Akcji Oferowanych w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Spółka planuje przeznaczyć do 450 mln zł na:

- zakup nieruchomości gruntowych przez Grupę poprzez udzielenie pożyczek spółkom zależnym, na co planuje przeznaczyć do 85 mln zł;
- finansowanie nakładów ponoszonych przez Grupę w związku z realizowanymi inwestycjami poprzez udzielenie pożyczek spółkom zależnym, na co planuje przeznaczyć do 291 mln zł;
- spłatę zaciągniętych przez Grupę pożyczek, na co planuje przeznaczyć do 74 mln zł.

Cel 1 – zakup nieruchomości gruntowych

W związku z realizowanymi projektami inwestycyjnymi Quorum A i Quorum B Emitent zawarł umowę przedwstępną nabycia nieruchomości gruntowych zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Generała Władysława Sikorskiego. Emitent zobowiązany jest, w terminie do 13 sierpnia 2021 r., do zawarcia umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie zakup nieruchomości gruntowych za cenę 95 mln zł netto. W wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie również do rozliczenia uiszczonej uprzednio kwoty zadatku w kwocie 10 mln zł netto, przez co efektywnie wydatkowana kwota wyniesie 85 mln zł netto. Emitent, zgodnie z przyjętą strategią biznesową, dąży do tego, aby umowy przyrzeczone nabycia gruntów były zawierane przez dedykowane spółki celowe, które mają ostatecznie realizować projekty inwestycyjne na zakupionych gruntach. W związku z tym kwota do 85 mln zł netto zostanie przeznaczona przez Emitenta na udzielenie pożyczek do dwóch w 100% kontrolowanych zależnych spółek celowych, które następnie przystąpią w miejsce Emitenta do umowy przyrzeczonej. Na nabytych w ten sposób nieruchomościach gruntowych spółki celowe będą realizowały inwestycje polegające na budowie dwóch budynków biurowo-usługowych o łącznej powierzchni ok. 69 tys. m² GLA.

Cel 2 – finansowanie nakładów inwestycyjnych

W związku z realizowanymi projektami inwestycyjnymi Grupa ponosi nakłady na budowę obiektów biurowo-usługowych. Zgodnie z przyjętą strategią biznesową, nakłady te ponoszone są przez dedykowane w 100% kontrolowane zależne spółki celowe odpowiedzialne za poszczególne inwestycje. W związku z tym kwota do 291 mln zł netto zostanie przeznaczona przez Emitenta na udzielenie pożyczek do spółek celowych, które następnie przeznaczą uzyskane w ten sposób środki na finansowanie nakładów inwestycyjnych ponoszonych w związku z realizacją projektów Global Office Park A1 (Katowice), Global Office Park A2 (Katowice), Palio Office Park B (Gdańsk), Palio Office Park C (Gdańsk), Ocean Office Park B (Kraków), Quorum A (Wrocław), Quorum B (Wrocław), Quorum D (Wrocław).

Alokacja pozyskanej kwoty z emisji do poszczególnych projektów inwestycyjnych będzie uzależniona od aktualnie panujących warunków rynkowych w poszczególnych lokalizacjach (w tym poziomu tzw. przynajmniej na poszczególnych budynkach), stopnia zaawansowania poszczególnych inwestycji oraz dostępności alternatywnych źródeł finansowania dla poszczególnych inwestycji.

Cel 3 – spłata zaciągniętych pożyczek

Kwota do 74 mln zł zostanie przeznaczona na spłatę zaciągniętych przez Grupę pożyczek, które zostaną spłacone po emisji, przed ich terminem zapadalności, zgodnie z poniższym zestawieniem:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta pożyczki	Saldo kapitału pożyczki w walucie pożyczki (tys.)	Saldo naliczonych odsetek w walucie pożyczki	Saldo kapitału i naliczonych odsetek (tys. zł)	Oprocentowanie
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	25 000	2 308	27 308	5,5%
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	4 500	137	20 776	EURIBOR1M + 4%
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	41 750	435	42 185	5,5%
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	3 600	1 056	4 656	5,5%

W przypadku niedoboru środków pieniężnych pozyskanych w ramach Oferty, Emitent będzie finansował w pierwszej kolejności Cel 1, następnie Cel 2, a w ostatniej kolejności Cel 3. Spółka nie wyklucza realizacji ww. celów z wykorzystaniem środków własnych generowanych w ramach działalności operacyjnej, kredytów bankowych, pożyczek, emisji obligacji lub innych źródeł kapitału obcego.

W przypadku pozyskania finansowania w formie kapitału obcego na realizację Celu 1, przed uzyskaniem środków z emisji, Emitent środki pozyskane z emisji przeznaczy na spłatę otrzymanego finansowania obcego lub przeznaczy na sfinansowanie zakupu innego gruntu, jaki będzie w tym momencie obiektem jego planów inwestycyjnych, lub zwiększy kwotę do przeznaczenia na Cel 2 oraz, w ostatniej kolejności, na Cel 3. Decyzja w tym zakresie będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności warunków potencjalnego finansowania obcego na realizację Celu 1 oraz możliwości jego wcześniejszej spłaty.

W przypadku zrealizowania lub częściowego zrealizowania Celu 3, przed uzyskaniem środków z emisji, Emitent przeznaczy większą kwotę uzyskaną z emisji na Cel 2 lub przeznaczy na sfinansowanie zakupu gruntu innego niż objęte Celem 1, jaki będzie w tym momencie obiektem jego planów inwestycyjnych, przy uwzględnieniu faktu że pierwszy w kolejności zawsze będzie realizowany Cel 1.

W przypadku uzyskania przez Emitenta wpływów przewyższających szacowaną maksymalną wartość, w zależności od wysokości nadwyżki, Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania części środków pozyskanych z emisji na: (i) finansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowanych projektach ponad limit określony dla Celu 2, (ii) nabycie nieruchomości gruntowych pod kolejne projekty inwestycyjne.

Cele emisji realizowane w ramach wykorzystania środków z emisji mogą być realizowane przez Emitenta lub spółki zależne Emitenta. W zakresie, w jakim cele emisji będą realizowane przez spółki zależne Emitenta, Emitent zamierza przekazywać środki poszczególnym spółkom zależnym poprzez ich dokapitalizowanie lub w formie pożyczek.

W przypadku wystąpienia okoliczności, zarówno wewnętrznych, tj. leżących po stronie Spółki, jak i zewnętrznych, tj. niezależnych od Spółki, które uniemożliwią albo w istotny sposób utrudnią realizację celów w założonym czasie lub wyniki analizy opłacalności poszczególnych celów wskażą na wyższe korzyści ekonomiczno-finansowe wynikające z alternatywnego przeznaczenia środków z emisji w sposób opisany powyżej, Spółka rozważy możliwość: (i) przesunąć kwot pomiędzy celami, (ii) przesunięcia w czasie realizacji celów lub (iii) ich zmiany, częściowej lub całkowitej. W przypadku zmiany celów przeznaczenia wpływów z emisji Akcji Nowej Emisji w ramach Oferty, stosowna informacja zostanie przekazana niezwłocznie do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu. Od momentu, gdy Spółka podlegać będzie obowiązkom informacyjnym, informacje dotyczące jakichkolwiek zmian w wykorzystaniu wpływów z Oferty zostaną podane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego zgodnie z art. 17 Rozporządzenia MAR niezwłocznie po podjęciu odpowiedniej decyzji. Spółka zaznacza jednak, że dokonywanie zmian w zakresie celów nie jest jej intencją.

Emitent nie planuje spłaty kredytów bankowych z kwot pozyskanych w wyniku emisji, z wyjątkiem hipotecznej sytuacji, w której Cel 1 zostałby sfinansowany kredytem przed uzyskaniem środków z emisji i analiza opłacalności wskazywałaby na korzyści płynące z jego spłaty środkami z emisji. Do czasu rozpoczęcia realizacji celów emisji środki pozyskane z emisji będą lokowane przez Emitenta lub poszczególne spółki zależne Emitenta w dostępne na rynku produkty o niskim stopniu ryzyka (mogą to być w szczególności: lokaty bankowe, bony skarbowe, obligacje skarbowe) lub będą wpłacone na rachunki bieżące Emitenta lub poszczególnych

spółek zależnych Emitenta, co może zmniejszyć wysokość zadłużenia w rachunkach bieżących, a w konsekwencji wpłynąć na okresową redukcję kosztów finansowych.

W przypadku braku wykorzystania środków pozyskanych z emisji Nowych Akcji na finansowanie celów emisji perspektywie dwóch lat od Daty Prospektu, Zarząd zarekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały przewidującej wypłatę pozostałych środków pozyskanych z emisji Nowych Akcji akcjonariuszom w formie dywidendy lub uchwały upoważniającej Zarząd do przeprowadzenia skupu akcji własnych.

5. DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY

5.1. Dane historyczne na temat dywidendy

24 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podziale zysku netto za rok obrotowy 2019 w kwocie 73.975.706,37 zł w ten sposób, że:

- kwota 4.000.000 zł została przeznaczona na wypłatę akcjonariuszom Spółki dywidendy;
- kwota 69.975.706,37 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy.

Wartość dywidendy na jedną Akcję wynosiła po zaokrągleniu 0,02 zł. Dywidenda została wypłacona.

28 czerwca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podziale zysku netto za rok obrotowy 2018 w kwocie 139.879.120,05 zł w ten sposób, że:

- kwota 10.000.000 zł została przeznaczona na wypłatę akcjonariuszom Spółki dywidendy,
- kwota 129.879.120,05 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy.

Wartość dywidendy na jedną akcję wynosiła po zaokrągleniu 0,04 zł. Dywidenda została wypłacona.

Spółka nie wypłacała dywidendy za rok obrotowy 2017 i 2020. Zysk netto: (i) za rok 2017 w kwocie 39.759,10 zł oraz (ii) za rok 2020 w kwocie 149.107.000 zł, został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

W okresie objętym HIF następujące Spółki Zależne przeznaczyły na poczet wypłaty dywidendy następujące kwoty:

- Cavatina GW sp. z o.o. za rok obrotowy od 19 lipca 2017 r. do 31 grudnia 2018 r. – 72.000.000,00 zł,
- Cavatina GW sp. z o.o. za rok obrotowy 2019 – 51.000.000 zł.

Poza wskazanymi powyżej przypadkami wypłaty dywidendy przez Spółki Zależne, w okresie HIF nie wypłacały one dywidend ani w inny sposób nie dokonywały wypłat z kapitału na rzecz swoich właścicieli.

5.2. Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Polityka dywidendy Emitenta zakłada, że Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy na jedną akcję w wysokości ok. 20-50% zysku netto. Jednocześnie celem Spółki jest wypłacanie kwoty stanowiącej atrakcyjny dla inwestorów poziom stopy dywidendy (ang. *dividend yield*). Wypłata dywidendy uzależniona będzie od posiadania zdolności dywidendowej przez Emitenta (osiągnięcia odpowiedniej wysokości zysku do podziału w danym roku obrotowym lub możliwości przeznaczenia kapitałów pochodzących z zysku z lat ubiegłych), sytuacji finansowej i płynnościowej Grupy oraz potrzeb kapitałowych Grupy związanych w szczególności z realizowanymi inwestycjami. Decyzja co do podziału zysku w danym roku obrotowym należy do Walnego Zgromadzenia.

5.3. Ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy

Emitent wskazuje, że zyski wykazywane w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta zależą w dużym stopniu od poziomu zysku odnotowanego przez Spółki Zależne. Należy mieć również na uwadze, że zysk uzyskany w danym roku obrotowym przez Spółkę Zależną będzie przez nią dzielony w roku kolejnym i dopiero wtedy – przy założeniu, że walne zgromadzenie lub zgromadzenie wspólników danej Spółki Zależnej zgodnie z KSH przeznaczy zysk na poczet dywidendy – środki z otrzymanej dywidendy od Spółki Zależnej będą mogły być przeznaczone do podziału przez Emitenta. Ponadto, następujące umowy kredytowe opisane w pkt 9.10 Prospektu zawierają postanowienia ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy:

- umowa kredytu z dnia 11 marca 2021 r. zawarta pomiędzy Emitentem a Aion S.A. – Emitent nie dokona żadnej wypłaty bez uprzedniej zgody banku, chyba że zostaną łącznie spełnione następujące warunki: (i) nie nastąpiło naruszenie ww. umowy kredytu w ciągu ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wypłaty, (ii) nie nastąpiło naruszenie zobowiązań finansowych określonych w umowie, (iii) nie nastąpił żaden przypadek naruszenia zdefiniowany w ww. umowie i żaden taki przypadek nie trwa, (iv) zostały należycie ustanowione zabezpieczenia do ww. umowy kredytu;

- umowa kredytowa z dnia 13 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. a Getin Noble Bank S.A. – wypłata dywidendy na rzecz wspólników Carbon Tower sp. z o.o. jest zabroniona z wyjątkiem wypłat: (i) przewidzianych budżetem inwestycji Carbon Tower, (ii) dokonywanych ze środków udzielonego na mocy ww. umowy kredytu budowlanego wypłaconego tytułem refinansowania wkładu własnego zaangażowanego przez kredytobiorcę oraz (iii) wypłat zaakceptowanych przez bank;
- umowa kredytowa z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A. – wypłata dywidendy na rzecz wspólników Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych za zgodą banku;
- umowa o udzielenie limitu wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A. – wypłata dywidendy na rzecz wspólników Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych za zgodą banku;
- umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A. – wypłata dywidendy na rzecz wspólników Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych za zgodą banku;
- umowa kredytowa z dnia 30 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Tischnera Office sp. z o.o. a Alior Bank S.A. – wypłata dywidendy na rzecz wspólników Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych za zgodą banku;
- umowa kredytu z dnia 2 września 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina Office sp. z o.o. a Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale – wypłata na rzecz wspólników Cavatina Office sp. z o.o. jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych przy łącznym spełnieniu następujących warunków: (i) braku występowania przypadku naruszenia ww. umowy kredytowej, (ii) spełnienia określonych w ww. umowie kowenantów finansowych i (iii) dokonywania wypłat z nadwyżek finansowych;
- umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 26 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina GW sp. z o.o. a Alior Bank S.A. – wypłata dywidendy na rzecz wspólników Cavatina GW sp. z o.o. jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych za zgodą banku;
- umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 29 września 2017 r. zawarta pomiędzy Cavatina GW sp. z o.o. a Alior Bank S.A. – wypłata dywidendy na rzecz wspólników Cavatina GW sp. z o.o. jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych za zgodą banku;
- umowa kredytowa z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 8 sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego – dywidenda na rzecz członków Grupy, podmiotów powiązanych, tj. podmiotów bezpośrednio lub pośrednio zależnych od Michała Dziudy lub też bezpośrednio lub pośrednio przez niego kontrolowanych lub współkontrolowanych, oraz Emitenta i Cavatina GW sp. z o.o. jako wierzycieli podporządkowanych zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej, jest zabroniona, z wyjątkiem wypłat dokonywanych za zgodą banku.

6. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE

6.1. Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd oświadcza, że w jego ocenie na Datę Prospektu Grupa dysponuje wystarczającym poziomem kapitału obrotowego do pokrycia przez nią potrzeb finansowych oraz prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej przez okres kolejnych dwunastu miesięcy od Daty Prospektu.

Na Datę Prospektu:

- posiadane przez Grupę środki obrotowe, rozumiane jako środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych, przeznaczone na finansowanie kapitału obrotowego, oraz
- limity kredytowe dostępne dla Grupy w łącznej kwocie 86 mln zł, wynikające z umów o kredyt obrotowy, wykorzystane w Dacie Prospektu w kwocie ok. 85,3 mln zł, oraz
- zaplanowane przez Grupę, zgodnie z przyjętymi wewnątrznie budżetami i harmonogramami, wpływy z wynajmu powierzchni biurowej (przy założeniu braku sprzedaży powierzchni wynajmowanej na Datę Prospektu w okresie dwunastu miesięcy od Daty Prospektu) oraz sprzedaży usług aranżacji,

wynoszą łącznie około 37,2 mln zł.

W przypadku sprzedaży w okresie dwunastu miesięcy od Daty Prospektu nieruchomości stanowiących własność Grupy wynajmowanych w Dacie Prospektu, wpływy ze sprzedaży wynajmowanej powierzchni biurowej zaplanowane na okres dwunastu miesięcy, pomniejszone o należne do spłaty zobowiązania związane ze sprzedaną nieruchomością (głównie kredyty), powinny być wyższe niż zaplanowane wpływy z najmu, a zatem sytuacja płynnościowa Grupy powinna ulec poprawie.

Wobec powyższego, na Datę Prospektu Emitent nie identyfikuje ryzyka braku kapitału obrotowego w okresie kolejnych dwunastu miesięcy od Daty Prospektu.

Jednocześnie Zarząd oświadcza, że w zakresie działalności inwestycyjnej Grupa posiada zróżnicowane zabezpieczenie środków na realizację poszczególnych projektów w horyzoncie kolejnych dwunastu miesięcy od Daty Prospektu. Brakujące dla realizacji wybranych projektów środki Grupa planuje pozyskać z: (i) wpływów z emisji Akcji Oferowanych, (ii) kredytów bankowych, odnośnie do których prowadzi już rozmowy z ośmioma bankami, (iii) pożyczek oraz – opcjonalnie – (iv) emisji obligacji. W przypadku braku pozyskania środków niezbędnych dla realizacji wszystkich projektów zgodnie z harmonogramem, dzięki pełnieniu funkcji generalnego wykonawcy Grupa będzie na bieżąco zarządzała realizacją każdego z projektów, m.in. elastycznie dostosowując tempo prac budowlanych do szeregu czynników, takich jak stopień zaawansowania projektu oraz stopień zaawansowania komercjalizacji.

Zapotrzebowanie Grupy na finansowanie nie wykazuje sezonowości.

6.2. Kapitalizacja, zadłużenie i płynność

Dane dotyczące kapitalizacji i zadłużenia Grupy

Informacja o kapitalizacji i zadłużeniu (tys. zł)	Stan na 31.03.2021
I. Zadłużenie krótkoterminowe ogółem	103 614
(w tym bieżąca część zobowiązań długoterminowych):	
1. Gwarantowane	33 472
2. Zabezpieczone	70 142
3. Niegwarantowane/niezabezpieczone	0
II. Zadłużenie długoterminowe ogółem	613 857
(z wyłączeniem bieżącej części zobowiązań długoterminowych):	
1. Gwarantowane	68 766
2. Zabezpieczone	457 976
3. Niegwarantowane/niezabezpieczone	87 115
III. Kapitał własny	723 534
(z wyłączeniem wyniku okresu sprawozdawczego):	
- kapitał zakładowy	226 177
- inne skumulowane dochody	-54
- zyski zatrzymane	497 411
- udział niekontrolujący	0
Łącznie (I+II+III)	1 441 005

Źródło: Spółka

Dane dotyczące płynności Grupy

Informacja o zadłużeniu finansowym netto (tys. zł)	Stan na 31.03.2021
A. Środki pieniężne	30 731
B. Ekwivalenty środków pieniężnych	0
C. Pozostałe finansowe aktywa obrotowe	18 588
D. Płynność (A+B+C)	49 319
E. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe*	
(z wyłączeniem bieżącej części długoterminowych zobowiązań finansowych)	86 147
F. Bieżąca część długoterminowego zadłużenia finansowego*	10 308
G. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe**	7 159
H. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (E+F+G)	103 614
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (H-D)	54 295
J. Długoterminowe zadłużenie finansowe***	
(z wyłączeniem bieżącej części)	564 900
K. Instrumenty dłużne, w tym obligacje	29 149
L. Długoterminowe zadłużenie handlowe i pozostałe zobowiązania	19 808
M. Długoterminowe zadłużenie finansowe (J+K+L)	613 857
N. Zadłużenie finansowe ogółem (netto) (I+M)	668 152

* kredyty, leasingi, pożyczki, instrumenty dłużne (obligacje)

** ujemna wycena instrumentów pochodnych

*** kredyty, leasingi, pożyczki

Źródło: Spółka

Zadłużenie pośrednie i warunkowe

Według stanu na 31 marca 2021 r. wybrane spółki z Grupy wystawiły weksle in blanco oraz poręczenia, jako zabezpieczenie umów leasingowych oraz kredytowych, które jednak nie stanowią samoistnych zobowiązań warunkowych, a jedynie zabezpieczenie zobowiązań ujawnionych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Według stanu na 31 marca 2021 r. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytów zaciąganych przez spółki celowe z Grupy, opisane w pkt 9.10 Prospektu.

Na dzień 31 marca 2021 r. Grupa posiadała zobowiązania umowne, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych, do zakupu nieruchomości gruntowych (i) dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości o łącznej wartości 132.500 tys. zł (Kraków Office Park oraz część kompleksu Quorum) oraz (ii) przeznaczonych na potrzeby Resi Capital o łącznej wartości 27.000 tys. zł (w odniesieniu do umów dot. tych gruntów planowane jest wejście Resi Capital w prawa spółek z Grupy będących stronami umów). Do Daty Prospektu Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 0 tys. zł.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami, na 31 grudnia 2020 r. Grupa posiadała ok. 170.000 tys. zł zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Zawierane przez Grupę umowy najmu to umowy tzw. *typu triple net*, zgodnie z którym koszty bieżących napraw i utrzymania nieruchomości obciążają najemców w ramach tzw. *service charges*, a Grupę obciążają jedynie proporcjonalnie do średniej niewynajętej powierzchni w okresie, którego dotyczą koszty. Grupa samodzielnie pełni funkcję generalnego wykonawcy na realizowanych przez nią inwestycjach, jednak w razie materializacji roszczeń gwarancyjnych ze strony najemcy lub nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom.

6.3. Ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych (zabezpieczenia zadłużenia na aktywach)

Według stanu na Datę Prospektu nie występują ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych Emitenta ani podmiotów z Grupy, z wyjątkiem niżej opisanych ograniczeń wynikających z warunków obligacji emitowanych przez Spółkę oraz z umów kredytowych, opisanych w pkt 9.10 Prospektu oraz transferu zysków wypracowywanych przez spółki zależne od Emitenta do Emitenta.

Warunki emisji obligacji serii E Spółki przewidują następujące ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych:

- Cavatina sp. z o.o. lub jej jakiegokolwiek podmiot zależny, w tym Emitent w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych ze sobą transakcji, nie może rozporządzić w całości lub części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych na warunkach rażąco odbiegających od warunków rynkowych (na niekorzyść Cavatina sp. z o.o. lub jej podmiotu zależnego, w tym Emitenta) z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Cavatina sp. z o.o. lub jej podmiotu zależnego, w tym Emitenta oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Cavatina sp. z o.o. a jej podmiotami zależnymi, w tym Emitentem lub pomiędzy podmiotami zależnymi od Cavatina sp. z o.o.;
- W przypadku sprzedaży, bezpośrednio lub pośrednio, nieruchomości Tischnera Office i/lub nieruchomości Carbon Tower, w tym poprzez sprzedaż praw udziałowych lub w inny sposób, część obligacji może podlegać wcześniejszemu wykupowi na żądanie obligatariuszy;
- Cavatina sp. z o.o. lub jej podmiot zależny, w tym Emitent, nie udzieli pożyczki, nie nabydzie obligacji lub nie dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania innemu podmiotowi spoza grupy Cavatina sp. z o.o., z wyłączeniem: (i) nabywania polskich obligacji skarbowych, (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce, (iii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Cavatina sp. z o.o. oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez grupę Cavatina sp. z o.o. pod warunkiem, że środki z pożyczki umożliwią lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Cavatina sp. z o.o., (iv) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000,00 zł;
- Emitent nie udzieli poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza grupy Cavatina sp. z o.o., z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących współnikami

w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązаныmi z Cavatina sp. z o.o. oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Cavatina sp. z o.o. pod warunkiem, że korzyści z poręczonego zobowiązania dotyczą projektu prowadzonego wspólnie z grupą Cavatina sp. z o.o., (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 zł.

Warunki emisji obligacji serii C Spółki przewidują następujące ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych:

- Podmioty z grupy Cavatina sp. z o.o. nie dokonają rozporządzenia aktywami trwałymi na rzecz podmiotu nienależącego do Grupy, w ramach jednej lub kilku transakcji o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 4.000.000,00 zł na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym;
- Podmioty z grupy Cavatina sp. z o.o. nie dokonają nabycia aktywów od podmiotu nienależącego do Grupy Cavatina sp. z o.o., w ramach jednej lub kilku transakcji o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 4.000.000,00 zł na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym;
- Jakikolwiek podmiot należący do grupy Cavatina sp. z o.o., bez uprzedniej pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy, nie udzieli podmiotowi spoza Grupy Cavatina sp. z o.o. jakichkolwiek pożyczek lub jakiegokolwiek innej formy finansowania o analogicznym charakterze w kwocie przekraczającej (jednorazowo lub łącznie) 100.000,00 zł;
- Bez uprzedniej pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy nie zostanie udzielona któremukolwiek podmiotowi należącemu do grupy Cavatina sp. z o.o. przez podmiot spoza grupy Cavatina sp. z o.o. pożyczka, kredyt lub przyznana inna forma finansowania, która skutkowałą będzie zaciągnięciem zadłużenia finansowego, z wyjątkiem: (i) pożyczek lub innych form finansowania dłużnego pod warunkiem, że wierzytelności przysługujące pożyczkodawcy lub udzielającemu innej formy finansowania dłużnego z każdej takiej umowy zostaną przelane na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie roszczeń wynikających z obligacji, a w przypadku, w którym przelew takich wierzytelności będzie niedozwolony na podstawie wiążącej dany podmiot z grupy Cavatina sp. z o.o. umowy pożyczki lub umowy kredytowej – o ile wierzytelności przysługujące pożyczkodawcy lub udzielającemu innej formy finansowania dłużnego z takiej umowy zostaną podporządkowane wierzytelnościom z tytułu obligacji na podstawie umowy zawartej pomiędzy udzielającym finansowania, otrzymującym finansowanie a administratorem zabezpieczeń, o treści zaakceptowanej uprzednio przez administratora zabezpieczeń, (ii) pożyczek, kredytów lub innych form finansowania dłużnego, przyznanych podmiotom należącym do grupy Cavatina sp. z o.o. z przeznaczeniem na realizację przez te podmioty inwestycji deweloperskich lub mieszkaniowych, (iii) kredytów obrotowych lub innych form finansowania obrotowego przyznanych podmiotom należącym do grupy Cavatina sp. z o.o. w kwocie jednorazowo lub łącznie nie wyższej niż 30.000.000 zł, (iv) pożyczki udzielonej Emitentowi w celu spłaty zobowiązań wynikających z obligacji, pod warunkiem, że środki z tych pożyczek zostaną rzeczywiście w pierwszej kolejności i niezwłocznie przekazane w całości na rzecz obligatariuszy;
- Do czasu całkowitego wykupu obligacji jakikolwiek podmiot należący do grupy Cavatina sp. z o.o. bez uprzedniej pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy nie ustanowi zabezpieczenia na swoim majątku na zabezpieczenie spłaty jakiegokolwiek zadłużenia, którego wysokość w chwili zaciągnięcia zadłużenia przekracza indywidualnie lub łącznie (dla jednego lub większej liczby zadłużeń, zaciągniętych w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 2.000.000,00 zł, w tym zadłużenia osoby trzeciej, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji wierzytelności na zabezpieczenie, z wyjątkiem: (i) zabezpieczeń przewidzianych w warunkach emisji obligacji, (ii) zabezpieczeń ustanowionych zgodnie z wiążącą dokumentacją pożyczki, kredytu lub innej formy finansowania dłużnego, jeżeli takie finansowanie udzielone zostało przez podmiot spoza grupy Cavatina sp. z o.o. i inny niż Michał Dziuda oraz podmioty zależne od Michała Dziudy, z przeznaczeniem na realizację przez podmioty należące do grupy Cavatina sp. z o.o. inwestycji deweloperskich lub mieszkaniowych (w tym nabycie gruntów przeznaczonych na realizację inwestycji);
- Jakikolwiek podmiot należący do grupy Cavatina sp. z o.o., bez uprzedniej pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy, w zakresie zadłużenia/zobowiązań, których wysokość w chwili zaciągnięcia zadłużenia/podjęcia zobowiązań, przekracza kwotę 2.000.000,00 zł nie udzieli jakiegokolwiek podmiotowi poręczenia, poręczenia wekslowego lub gwarancji za zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu, przejmie

zobowiązania takiego podmiotu, zwolni taki podmiot z długu, przystąpi do jego długu lub w jakikolwiek inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązania takiego podmiotu, z wyjątkiem: (i) zabezpieczeń udzielonych przez dany podmiot należący do grupy Cavatina sp. z o.o. na zabezpieczenie pożyczki, kredytu lub innego finansowania dłużnego udzielonego innemu podmiotowi należącemu do grupy Cavatina sp. z o.o., z przeznaczeniem na realizację przez ten inny podmiot inwestycji deweloperskiej lub mieszkaniowej (w tym na nabycie gruntów przeznaczonych na realizację tych inwestycji), (ii) zabezpieczeń przewidzianych w warunkach emisji obligacji;

- Nie nastąpi jakakolwiek zapłata przez jakiegokolwiek podmiot należący do grupy Cavatina sp. z o.o. na poczet jakiegokolwiek zobowiązania z tytułu jakiegokolwiek zadłużenia finansowego wobec podmiotu spoza Grupy przed spełnieniem przez Emitenta wszystkich świadczeń z obligacji, z zastrzeżeniem: (i) spłaty przez podmioty należące do grupy Cavatina sp. z o.o. ich zadłużenia finansowego z tytułu pożyczek, kredytów lub innych rodzajów finansowania dłużnego, udzielonych przez podmiot spoza grupy Cavatina sp. z o.o. i inny niż Michał Dziuda oraz podmioty zależne od Michała Dziudy, z przeznaczeniem na realizację przez podmioty należące do grupy Cavatina sp. z o.o. inwestycji deweloperskich lub mieszkaniowych (w tym na nabycie gruntów przeznaczonych na realizację tych inwestycji, wykonanie prac adaptacyjnych w budynkach wybudowanych w ramach takich inwestycji, jak również na koszty pośrednie realizacji takich inwestycji), (ii) spłaty dokonanej na rzecz obligatariusza na podstawie zawartej uprzednio umowy przelewu wierzytelności, (iii) spłaty pożyczek dokonanych na rzecz Emitenta lub Cavatina sp. z o.o., o ile pełna kwota każdej takiej spłaty zostanie następnie niezwłocznie zapłacona na rzecz obligatariuszy tytułem spełnienia zobowiązań z obligacji, (iv) spłaty zobowiązań z innych obligacji, (v) spłaty pożyczki lub pożyczek udzielonych na rzecz Cavatina sp. z o.o. przez Michała Dziudę, o ile łączna kwota takich spłat nie przekroczy kwoty 4.000.000,00 zł.

Warunki umów kredytowych zawierają następujące ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych:

- umowa kredytu z dnia 11 marca 2021 r. zawarta pomiędzy Emitentem a Aion S.A. nakłada ograniczenia w postaci: (i) zobowiązania Emitenta do zapewnienia, że bez uprzedniej zgody banku żaden podmiot nie zawrze pojedynczej transakcji lub serii transakcji w celu sprzedaży nieruchomości położonej w Bielsku-Białej, (ii) zobowiązania Emitenta do niezaciągania nowego zadłużenia finansowego powodującego naruszenie zobowiązań finansowych określonych w umowie kredytu (bez zgody banku), zadłużenia finansowego w postaci kredytu lub obligacji (bez uprzedniego poinformowania banku), innego zadłużenia przekraczającego w łącznej lub pojedynczej kwocie 10.000.000,00 EUR (bez uprzedniego poinformowania banku);
- umowa kredytowa z dnia 13 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. a Getin Noble Bank S.A. z aneksem nakłada ograniczenia w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również zaciągania zobowiązań finansowych;
- umowa kredytowa z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A. nakłada ograniczenia w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych;
- umowa o udzielenie limitu wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A. nakłada ograniczenia w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych;
- umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A. w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych;
- umowa kredytowa z dnia 30 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Tischnera Office sp. z o.o. a Alior Bank S.A. z aneksami zawiera ograniczenia w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych;
- umowa kredytu z dnia 2 września 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina Office sp. z o.o. a Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale zawiera ograniczenia w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych;
- umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 26 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina GW sp. z o.o. a Alior Bank S.A. zawiera ograniczenia w zakresie rozporządzenia

składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych;

- umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 29 września 2017 r. zawarta pomiędzy Cavatina GW sp. z o.o. a Alior Bank S.A. z aneksami zawiera ograniczenia w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie zaciągania zobowiązań finansowych;
- umowa kredytowa z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 8 sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego, która nakazuje: (i) wcześniejszą spłatę należności kredytowych z kwot uzyskanych ze sprzedaży jakiegokolwiek składnika majątku trwałego, w tym w szczególności ze sprzedaży budynku Palio A, z wyjątkiem dozwolonych zbyć, (ii) wcześniejszą spłatę należności kredytowych z kwot uzyskanych tytułem odszkodowania z zawartych umów ubezpieczenia, a ponadto zawiera zobowiązania, które, na określonych warunkach, zakazują Spółce rozporządzania i obciążania swoimi składnikami majątkowymi, dokonywania inwestycji finansowych oraz nakładów inwestycyjnych, bez pisemnej zgody banku, z pewnymi wyjątkami.

Grupa nie jest beneficjentem dotacji ani innych form pomocy publicznej, które w ocenie Spółki generowałyby ryzyko konieczności zwrotu środków lub przewidywałyby ograniczenia w zakresie wykorzystania środków.

Większość skonsolidowanego zysku Grupy może pochodzić z zysków spółek zależnych od Spółki lub z nią stowarzyszonych. W związku z tym możliwość wypłacania przez Spółkę dywidendy może być m.in. pośrednio uzależniona od wyników finansowych spółek z Grupy i wysokości uzyskanych od nich dywidend. Jeśli Spółka nie uzyska dywidend od spółek zależnych lub stowarzyszonych lub uzyskana kwota dywidend będzie mniejsza od spodziewanej lub jej wypłata nastąpi z opóźnieniem, może to doprowadzić do zmniejszenia wielkości wypłacanej przez Emitenta dywidendy lub zaniechania wypłaty dywidendy w danym roku.

6.4. Znaczące zmiany w kapitalizacji, zadłużeniu i płynności Grupy po 31 marca 2021 r.

Z wyjątkiem poniżej wskazanej, po 31 marca 2021 r. nie miały miejsca istotne zmiany w kapitalizacji, zadłużeniu i płynności Grupy.

27 kwietnia 2021 r. pomiędzy Cavatina sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. została zawarta umowa, której przedmiotem jest udzielenie przez Cavatina sp. z o.o. pożyczki w kwocie 27.321 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie działalności Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. w zakresie kosztów inwestycji. Termin zwrotu pożyczki strony umowy określiły na 27 kwietnia 2031 r., z możliwością przedterminowej spłaty. Oprocentowanie pożyczki ustalono w stosunku rocznym jako wartość wyższą z (i) 4,0% a WIBOR 1M + 3,5%.

Z racji powiązania większości umów dotyczących zadłużenia oprocentowanego z realizacją konkretnych projektów, przy jednoczesnym zastosowaniu – w przypadku umów kredytowych finansujących działalność deweloperską – mechanizmu kapitalizacji odsetek do czasu ukończenia projektu, jak i generowanym przepływom finansowym z najmu posiadanych obiektów, w ocenie Zarządu w Dacie Prospektu zdolność Grupy do obsługi zadłużenia odsetkowego nie była zagrożona.

7. WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana 01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Działalność kontynuowana								
Wynik z najmu i aranżacji	3 152	9 068	-65,2%	32 951	16 278	7 452	102,4%	118,4%
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	85 812	63 021	36,2%	233 801	217 998	213 452	7,2%	2,1%
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	88 964	72 089	23,4%	266 752	234 276	220 904	13,9%	6,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	83 319	70 488	18,2%	246 504	210 755	202 242	17,0%	4,2%
Zysk (strata) brutto	66 461	38 440	72,9%	199 777	198 257	188 227	0,8%	5,3%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	54 020	31 625	70,8%	145 713	159 368	151 406	-8,6%	5,3%
Inne całkowite dochody								
Inne całkowite dochody netto	(7)	(40)	-82,5%	(49)	5	(3)	-1080,0%	-266,7%
Dochód całkowity za okres	54 013	31 585	71,0%	145 664	159 373	151 403	-8,6%	5,3%

Źródło: HIF

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej

tys. zł	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020	zmiana 31.03.2021 do 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019	zmiana 31.12.2019 do 31.12.2018
Aktywa								
Aktywa trwałe, w tym:	1 487 717	1 292 025	15,1%	1 292 025	1 410 678	952 353	-8,4%	48,1%
- nieruchomości inwestycyjne	1 334 232	1 118 426	19,3%	1 118 426	1 309 426	859 419	-14,6%	52,4%
Aktywa obrotowe	136 627	112 864	21,1%	112 864	120 453	94 152	-6,3%	27,9%
Suma aktywów	1 624 344	1 404 889	15,6%	1 404 889	1 531 131	1 046 505	-8,2%	46,3%
Pasywa								
Kapitał własny ogółem	723 534	669 521	8,1%	669 521	529 570	378 485	26,4%	39,9%
Zobowiązania długoterminowe	650 123	534 674	21,6%	534 674	669 547	472 126	-20,1%	41,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	250 687	200 694	24,9%	200 694	332 014	195 894	-39,6%	69,5%
Zobowiązania ogółem	900 810	735 368	22,5%	735 368	1 001 561	668 020	-26,6%	49,9%
Kapitał własny i zobowiązania	1 624 344	1 404 889	15,6%	1 404 889	1 531 131	1 046 505	-8,2%	46,3%
Zobowiązania finansowe netto*	645 365	533 623	20,9%	533 623	717 010	500 050	-25,6%	43,4%

* Oprocentowane kredyty plus pożyczki plus obligacje minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty (na podstawie danych z HIF)

Źródło: HIF

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana 01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej								
Zysk/(strata) brutto	66 461	38 440	72,9%	199 777	198 257	188 227	0,8%	5,3%
Korekty	(90 902)	(48 522)	87,3%	(342 281)	(202 479)	(217 894)	69,0%	-7,1%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(24 441)	(10 082)	142,4%	(142 504)	(4 222)	(29 667)	3275,3%	-85,8%
Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej								
Wpływy	25 275	98	25690,8%	607 893	135 417	30 464	348,9%	344,5%
Wydatki	102 449	105 751	-3,1%	411 054	301 424	231 989	36,4%	29,9%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(77 174)	(105 653)	-27,0%	196 839	(166 007)	(201 525)	-218,6%	-17,6%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej								
Wpływy	176 064	201 951	-12,8%	447 593	379 228	302 437	18,0%	25,4%
Wydatki	57 167	99 820	-42,7%	530 297	186 468	58 136	184,4%	220,7%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	118 897	102 131	16,4%	(82 704)	192 760	244 301	-142,9%	-21,1%
Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818	-67,8%	41 818	19 282	6 175	116,9%	212,3%
Środki pieniężne na koniec okresu	30 731	28 214	8,9%	13 449	41 818	19 282	-67,8%	116,9%

Źródło: HIF

8. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

8.1. Informacje ogólne

Emitent został zarejestrowany w roku 2017. Część kluczowych aktywów, tj. udziały w wybranych spółkach celowych, została wniesiona do majątku Emitenta w latach 2017 oraz 2018 przez Cavatina Sp. z o.o., działającą od 2015 r.

Analizując HIF, zarówno w zakresie przychodów, kosztów i wyników, jak i w zakresie aktywów i pasywów, należy mieć na uwadze, że w Dacie Prospektu w skład Grupy – oprócz Cavatina Holding S.A., tj. spółki holdingowej Grupy – wchodziły: (i) Cavatina GW Sp. z o.o., odpowiedzialna za pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w projektach realizowanych przez Grupę, (ii) ponad trzydzieści spółek celowych, powołanych do realizacji poszczególnych projektów, (iii) jedna spółka pełniąca rolę reprezentanta Grupy na rynkach zagranicznych, (iv) Quickwork Sp. z o.o. prowadząca działalność wynajmu współdzielonej powierzchni biurowej w nieruchomościach należących do Grupy. Szczegółowe informacje o podmiotach wchodzących w skład Grupy na Datę Prospektu zawarto w pkt 11 Prospektu, natomiast szczegółowe informacje o podmiotach wchodzących w skład Grupy w każdym z okresów objętych HIF zawiera nota 2 do HIF.

8.2. Tendencje

8.2.1. Tendencje i czynniki w okresie objętym HIF

Tendencje i czynniki wewnętrzne

1. Kształtowanie się przychodów z najmu i aranżacji oraz zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w latach 2018-2020 i w pierwszym kwartale 2021 r.

W latach objętych HIF systematycznie rosły przychody z najmu i aranżacji, które wyniosły 19.175 tys. zł w roku 2018, 35.116 tys. zł w roku 2019 i 59.021 tys. zł w roku 2020, co oznacza wzrosty – odpowiednio – o 83,1% i 68,1%. Uzyskane dynamiki były efektem wzrostu liczby projektów oraz powierzchni oddawanej w najem. W pierwszym kwartale 2021 r. przychody z najmu i aranżacji wyniosły 9.539 tys. zł przy 15.104 tys. zł w pierwszym kwartale 2020 r. Odnotowany spadek ((-)36,8%) był efektem zbycia w roku 2020 trzech projektów (Equal Business Park A, B i C), a tym samym istotnego zmniejszenia wynajmowanej powierzchni.

W latach objętych HIF rósł również zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 213.452 tys. zł w roku 2018, 217.998 tys. zł w roku 2019 oraz 233.801 tys. zł w roku 2020, co oznacza wzrosty – odpowiednio – o 2,1% i 7,2%. W pierwszym kwartale 2021 r. wyniósł on 85.812 tys. zł przy 63.021 tys. zł w pierwszym kwartale 2020 r., co oznacza wzrost o 36,2%. W pozycji tej Grupa prezentuje: (i) zmiany wartości godziwych nieruchomości komercyjnych, zarówno w fazie realizacji projektu, jak i po jego zakończeniu (szczegółowe omówienie przedstawiono w pkt 8.3.1 Prospektu), oraz (ii) wyniki ze sprzedaży nieruchomości, rozumiane jako różnica między uzyskaną ceną a wartością bilansową na dzień sprzedaży.

Odnotowane w latach 2018-2020 wzrosty przychodów z najmu i aranżacji wyższe od wzrostów zysków z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych były efektem pozostawiania w portfelu Grupy nieruchomości skomercjalizowanych i oddanych do użytkowania w latach poprzednich. Wpłynęło to na spadek udziału zysku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w zysku z nieruchomości inwestycyjnych z 96,6% w roku 2018 do 93,1% w roku 2019 i 87,6% w roku 2020. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnego skrócenia w przyszłości okresów od daty oddania nieruchomości do użytkowania do daty jej sprzedaży albo sprzedaży kilku projektów w krótkim okresie, tempo wzrostu przychodów z najmu i aranżacji może ulec obniżeniu, co miało miejsce w pierwszym kwartale 2021 r.

2. Kształtowanie się rentowności i wyników w latach 2018-2020 i w pierwszym kwartale 2021 r

W latach objętych HIF, wraz ze wzrostem przychodów z najmu i aranżacji, systematycznie rosła rentowność tej działalności, tj. relacja wyniku z najmu i aranżacji do przychodów z najmu i aranżacji, która wyniosła 38,9% w roku 2018, 46,4% w roku 2019 i 55,8% w roku 2020. Rosnąca rentowność była efektem rosnącej skali działalności oraz systematycznej optymalizacji kosztów Grupy. W pierwszym kwartale 2021 r. rentowność najmu i aranżacji wyniosła 33,0%, co było efektem istotnie niższych przychodów niż przeciętna kwartalna w roku 2020 (sprzedaż trzech projektów w roku 2020), przy ograniczonej elastyczności kosztowej oraz niższej marżowości na realizowanych usługach w zakresie wykonania aranżacji.

W okresach objętych HIF systematycznie rósł również zysk z nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 220.904 tys. zł w roku 2018, 234.276 tys. zł w roku 2019, 266.752 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 6,1% i 13,9%) i 88.964 tys. zł w pierwszym kwartale 2021 r., oraz zysk z działalności operacyjnej, który wyniósł 202.242 tys. zł w roku 2018, 210.755 tys. zł w roku 2019 i 246.504 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 4,2% i 17,0%) oraz 83.319 tys. zł w pierwszym kwartale 2021 r. Tempo wzrostu wyniku operacyjnego w roku 2020 wobec roku 2019 (17,0%) wyższe od tempa wzrostu zysku z nieruchomości inwestycyjnych w tym okresie (13,9%) było efektem wzrostu skali działalności oraz ograniczenia nominalnej wartości kosztów ogólnego zarządu w zakresie wynagrodzeń i pozostałych kosztów (w roku 2020 nastąpiło odwrócenie kosztów w kwocie 1.713 tys. zł związanych z programem motywacyjnym na bazie akcji, rozpoznanych w roku 2019; odwrócenie nastąpiło ze względu na zmianę oceny prawdopodobieństwa realizacji warunków programu; szczegóły opisano w nocie 23.1 do HIF).

3. Pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy dla obiektów realizowanych przez Grupę.

Od początku istnienia Grupa realizuje we własnym zakresie wszystkie czynności związane z pełnieniem funkcji generalnego wykonawcy dla realizowanych na własny rachunek deweloperskich projektów biurowych. Ma to wpływ nie tylko na osiągnięte marże, które dzięki temu są wyższe niż w przypadku pełnienia wyłącznie funkcji dewelopera, zlecającego realizację obiektu podmiotowi zewnętrznemu (generalnemu wykonawcy), ale również na jakość projektów, terminowość i jakość realizowanych prac, m.in. poprzez samodzielny dobór podwykonawców i stały nadzór nad wykonywanymi przez nich pracami, oraz możliwość kontrolowania cen zakupu kluczowych materiałów budowlanych.

Wdrożenie przez Grupę modelu polegającego na jednoczesnym pełnieniu funkcji: (i) dewelopera projektów biurowych oraz (ii) ich generalnego wykonawcy było możliwe dzięki wieloletnim doświadczeniom założyciela Grupy i podmiotu ją kontrolującego – pana Michała Dziudy, współtwórcy sukcesu jednego z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce, tj. Grupy Murapol.

4. Wzrost skali realizowanych projektów.

Zespół specjalistów i ekspertów Grupy zdobywał doświadczenia przy realizacji projektów składających się z pojedynczych budynków biurowych, o powierzchni pomiędzy 8 a 30 tys. m² GLA. Wybór skali projektów był pochodną: (i) trwającego procesu wypracowywania optymalnych procedur operacyjnych, zapewniających sprawną i efektywną kosztowo realizację kolejnych projektów oraz (ii) ograniczonych możliwości zaangażowania kapitałowego niezbędnego dla realizacji poszczególnych projektów.

Obecnie Grupa koncentruje się na realizacji dużych budynków biurowych (powyżej 20 tys. m²) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m² GLA. Wpłynęły na to dwie przesłanki: (i) realizacja parków biurowych pozwala wypracowywać wyższe marże dzięki osiąganym korzyściom skali, (ii) nabywaniem parków biurowych po ich komercjalizacji jest zainteresowanych więcej podmiotów, w szczególności zagranicznych inwestorów międzynarodowych o znacząco wyższym potencjale inwestycyjnym. Równolegle Grupa realizuje: (i) części biurowe i usługowe w projektach mieszanych (ang. *mixed-use*), tj. łączące funkcje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. Deweloperem części mieszkaniowych jest Grupa Resi Capital, przy czym w ramach części mieszkaniowych Grupa pełni na rzecz Grupy Resi Capital funkcję generalnego wykonawcy w obszarze usług projektowych, budowlanych i wykończeniowych. Grupa realizuje również pojedyncze mniejsze projekty, wykonywane w oparciu o najwyższe standardy architektoniczne i wykonawcze, umiejscowione w najlepszych lokalizacjach (tzw. projekty butikowe).

5. Systematyczna budowa portfela projektów, zapewniającego uzyskiwanie przychodów i przepływów pieniężnych na kolejne lata.

Poza oddanymi do użytkowania obiektami, w posiadanie których Grupa weszła w drodze aportu od podmiotów z Grupy Cavatina Sp. z o.o., tj. Diamantum Office oraz Equal Business Park A i B, w latach objętych HIF Grupa prowadziła szereg aktywnych działań zmierzających do zabezpieczenia realizacji projektów w kolejnych latach. W Dacie Prospektu w portfelu Grupy znajdowało się dziewięć obiektów w trakcie realizacji oraz dwanaście obiektów w trakcie przygotowania. Szczegóły opisano w pkt 9.4 Prospektu.

6. Podnoszenie standardów technologicznych nowych budynków w celu podniesienia ich atrakcyjności dla najemców i inwestorów docelowych.

Równolegle ze zwiększaniem skali realizowanych projektów, w latach objętych HIF Grupa systematycznie:

- rozwijała i doskonaliła BMS (ang. *Building Management System*), tj. systemy zarządzania projektowanymi budynkami na etapie ich eksploatacji,
- podnosiła technologiczne i jakościowe standardy realizowanych obiektów, m.in. w zakresie poprawy parametrów przewodności cieplnej fasad oraz podwyższania standardów obiektów w zakresie technologii i wykonania instalacji ogrzewania, wentylacji oraz klimatyzacji (HVAC, ang. *Heating, Ventilation, Air Conditioning*), które łącznie mają bardzo istotny wpływ, zarówno na warunki pracy, jak i na zapotrzebowanie budynków na energię, a zatem na koszty ich eksploatacji; podnoszenie jakości technologicznej obiektów przekłada się na ich lepsze postrzeganie przez potencjalnych najemców oraz inwestorów, zainteresowanych optymalizacją kosztową w zakresie eksploatacji gotowych obiektów oraz komfortem użytkowania.

Efektom podejmowanych i realizowanych działań było uzyskanie dla każdego z obiektów certyfikatu zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM, opisanego szerzej w pkt 10.2 Prospektu z oceną *excellent* albo *very good*.

Ze względu na pandemię COVID-19 istotności nabiera również certyfikacja parametrów sanitarnych, potwierdzana certyfikatami z zakresu H&S (ang. *Health and Safety*). W 2020 r. Grupa rozpoczęła starania o uzyskanie międzynarodowego certyfikatu *WELL Health & Safety Rating* (WELL HSR) dla trwających projektów. Obiekty, które uzyskają certyfikat WELL HSR, będą spełniały wysokie standardy bezpieczeństwa oraz wytyczne w zakresie zdrowia, dzięki którym będzie możliwa minimalizacja potencjalnych zagrożeń zdrowia. Wszystkie budynki będą posiadać precyzyjne procedury czyszczenia i odkażania powierzchni, zostaną wdrożone środki pozwalające na unikanie zarażenia oraz wdrażanie działań mających na celu dystansowanie użytkowników, m.in. samoobsługowe systemy kontroli wejścia do budynków lub obowiązek noszenia masek. Kierując się bezpieczeństwem, wdrożone zostaną również procedury na wypadek sytuacji kryzysowych oraz analizy potencjalnych skutków zagrożeń i identyfikacja obszarów o wysokim ryzyku. W budynkach będą znajdowały się defibrylatory AED, dostępne dla każdego użytkownika budynku. Dodatkowo w każdym budynku będzie zawsze obecna osoba przeszkolona do udzielania pierwszej pomocy. Jednym z zadań działu technicznego będzie utrzymywanie i kontrola stanu technicznego budynków pod kątem zachowania braku negatywnego wpływu na zdrowie ich użytkowników. Ponadto zarządcy budynków będą przestrzegali precyzyjnych zasad informowania najemców i użytkowników o aktualnych zaleceniach w celu zmniejszenia ryzyka zarażenia wirusem SARS-CoV-2. Obiekty: Cavatina Hall, Palio A, Equal Business Park D, Chmielna 89, Tischnera Office, Carbon Tower otrzymały certyfikaty w maju 2021. Docelowo Grupa planuje uzyskiwanie certyfikatu WELL HSR dla wszystkich obiektów oddawanych do użytkowania.

7. Systematyczne podnoszenie kompetencji Grupy w zakresie przygotowywania, przeprowadzania i komercjalizacji projektów.

W związku z systematycznym rozwojem skali działalności Grupy oraz dążeniem do wychodzenia naprzeciw nowym oczekiwaniom ze strony przyszłych najemców powierzchni biurowej oraz nabywców projektów, Grupa rozwijała kompetencje i potencjał poszczególnych jednostek, w szczególności:

- utworzyła i rozwijała wewnętrzne biuro konstruktorów i projektantów branżowych – początkowo zespół składał się z kilku architektów, natomiast obecnie – oprócz architektów – Grupa zatrudnia w dziale projektowym samodzielnych projektantów z branż konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej, posiadających stosowne uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w każdej z branż; zatrudnianie pracowników o takich kompetencjach pozwala Grupie na samodzielne projektowanie budynków na niemal każdym etapie inwestycji, tj. w zakresie projektowania architektonicznego, konstrukcyjnego, instalacji wewnętrznych elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania, sieci infrastruktury technicznej elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji oraz centralnego ogrzewania; sporządzane przez Grupę projekty obejmują wszystkie fazy projektowania, tj. projekt koncepcyjny, budowlany (do uzyskania pozwolenia na budowę włącznie), wykonawczy i powykonawczy, co dotyczy zarówno projektów na etapie stanu surowego zamkniętego, z elewacją oraz wykończonymi częściami wspólnymi (tzw. *Shell & Core*), jak i projektów aranżacji powierzchni najmu standardowej i zindywidualizowanej (tzw. *Fit-out*); w Dacie Prospektu Grupa zatrudniała czterestu architektów, dziesięciu projektantów branżowych oraz dwunastu konstruktorów;
- utworzyła i rozwijała dział zarządzania nieruchomościami, zajmujący się koordynacją prac podwykonawców np. w zakresie zarządzania nieruchomościami (ang. *Property Management*) oraz zarządzania procesami i infrastrukturą (ang. *Facility Management*);

- rozwijała wewnętrzny dział najmu, zajmujący się poszukiwaniem i pozyskiwaniem (prezentacja oferty, negocjacje, finalizacja na poziomie prawnym i technicznym) najemców dla realizowanych projektów.

W związku z rosnącym popytem na biurowe powierzchnie do pracy wspólnej (powierzchnie coworkingowe) Grupa powołała własnego wewnętrznego operatora biur serwisowanych w postaci spółki zależnej od Emitenta – Quickwork. Przychody Quickwork nie miały w latach objętych HIF oraz nie mają w Dacie Prospektu istotnego udziału w przychodach Grupy, natomiast działalność w zakresie najmu biur serwisowanych będzie przez Grupę sukcesywnie rozwijana.

Tendencje i czynniki zewnętrzne

1. Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe w związku z pandemią COVID-19.

Trwająca od pierwszego kwartału 2020 r. pandemia COVID-19 wywarła istotny wpływ na polską gospodarkę, w tym m.in. na sposób świadczenia pracy przez pracowników biurowych. Po krótkotrwałym okresie całkowitego zamknięcia wiosną 2020 r. (lockdown) większość podmiotów prywatnych oraz publicznych (państwowych i samorządowych) wypracowała nowe procedury, pozwalające na okresowe (rotacyjne) świadczenie pracy przez pracowników w biurach (ang. *Work From Office*, WFO) oraz z lokalizacji znajdujących się poza obiektami biurowymi (ang. *Work From Home*, WFH). Nowy model świadczenia pracy spotkał się w wielu przypadkach z pozytywnym przyjęciem, zarówno ze strony pracodawców, którzy dzięki temu ograniczyli koszty zmienne (m.in. media, materiały biurowe, wyposażenie), jak i pracowników, dla których zmiana oznaczała m.in. zaoszczędzenie czasu potrzebnego na dojazd do miejsca pracy oraz – w wielu przypadkach – większą elastyczność czasu pracy.

Powyższe zjawiska stały się źródłem szeregu analiz efektywności pracy oraz finansowych, w tym analiz wariantów oszczędnościowych, zarówno ze strony dotychczasowych, jak i potencjalnych najemców. W efekcie ww. analiz wiele podmiotów zainteresowanych wynajmem nowych powierzchni biurowych odłożyło podjęcie decyzji, co przełożyło się na spowolnienie komercjalizacji nowych obiektów ze względu na ograniczenie udziału nowego popytu na powierzchnie biurowe oraz na obniżenie możliwych do uzyskania cen za nieruchomości przeznaczone do sprzedaży. W konsekwencji pandemii najemcy zaczęli również wykazywać ostrożniejsze podejście do okresów trwałości umów.

Według wiedzy Spółki, marginalnym efektem zmiany sposobu świadczenia pracy na tryb zdalny lub mieszany był wzrost podaży powierzchni biurowych podnajmowanych przez najemców głównych podmiotom trzecim. Dotyczyło to zarówno całych wcześniej wynajmowanych powierzchni, jak i ich fragmentów. Oba zjawiska w niewielkim stopniu negatywnie wpłynęły na popyt na wynajem powierzchni w nowych obiektach.

2. Rosnący popyt na coworking.

W związku z postępującym uelastycznianiem form zatrudnienia oraz sposobu i miejsca świadczenia pracy rośnie w Polsce zapotrzebowanie na powierzchnie coworkingowe, tj. stanowiska pracy lub pomieszczenia potrzebne do wykonania pracy biurowej, dostępne w formie najmu na godziny, dni lub tygodnie. Zjawisko to dotyczy zwłaszcza dużych ośrodków miejskich, gdzie liczba osób zainteresowanych dobrze wyposażonym miejscem do pracy biurowej, w tym studentów, systematycznie rośnie. Powierzchnie do coworkingu zlokalizowane są często w zaadaptowanych do tego celu pomieszczeniach, które wcześniej pełniły inne funkcje (mieszkania, magazyny, sklepy), jednak wyłącznie nowe obiekty, których całe segmenty są nierzadko dedykowane dla coworkingu, mogą zapewnić najwyższy komfort pracy przy porównywalnych cenach. Zjawisko to wpływało pozytywnie na popyt na powierzchnie biurowe, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej komercjalizacji realizowanych obiektów.

3. Kształtowanie się struktury finansowania poszczególnych projektów Grupy.

Założony udział finansowania obcego w strukturze finansowania projektów Grupy wynosi od 60% do 75%. W ocenie Grupy oczekiwania instytucji finansujących, głównie banków, rosną, począwszy od 2020 r. i obecnie oczekiwany udział własny wynosi przeciętnie 35%. Jednocześnie, przed udzieleniem finansowania banki oczekują zawarcia przez dewelopera umów przednajmu (tzw. *pre-lease*) na poziomie nie niższym niż 15%. Rośnie również ostrożność banków w zakresie decyzji o angażowaniu się w poszczególne projekty ze względu na ich cechy indywidualne (lokalizacja, technologia, obiekty konkurencyjne etc.). Ze względu na stabilną bazę kapitałów własnych, która ma zostać dodatkowo wzmocniona dzięki emisji Akcji Oferowanych, na Datę Prospektu Zarząd nie widzi istotnych zagrożeń wynikających ze wzrostu oczekiwań dotyczących udziału własnego.

4. Wzrost kosztów realizacji projektów.

W latach 2018-2019 systematycznie wzrastały ceny prac budowlano-montażowych oraz ceny materiałów budowlanych i wykończeniowych (źródło: GUS), co znajdowało odzwierciedlenie w kosztach wykonania projektów realizowanych przez Grupę. Począwszy od roku 2020, w związku ze spowolnieniem gospodarki wywołanym przez pandemię COVID-19, widoczna wcześniej tendencja do obniżki tempa wzrostu cen materiałów budowlanych uległa nasileniu, a wzrost cen uległ okresowemu wyhamowaniu. W 2021 r., m.in. wskutek zakłóceń łańcuchów dostaw komponentów, głównie z Dalekiego Wschodu, oraz dalszego wzrostu cen energii, ceny wybranych materiałów budowlanych ponownie zaczęły rosnąć. W przypadku Grupy czynnikiem, który dodatkowo wpływał na wzrost kosztów realizacji projektów było systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych obiektów, głównie w zakresie HVAC, przekładające się na wysokość kosztów realizacji 1 mln m² GLA na etapach projektowania oraz wykonania projektów. Wzrost kosztów realizacji obiektów, ze względu na ich wyższą wartość końcową, nie miał jednak negatywnego wpływu na uzyskiwane marże. Szersze omówienie marż przedstawiono w pkt 8.5 Prospektu, części Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.

5. Rosnące zainteresowanie rynkiem nieruchomości w Europie Centralnej i Polsce.

Z racji trwającego cyklu wzrostu gospodarczego w krajach Europy Centralnej, w których średni roczny wzrost produktu krajowego brutto (GDP) oscylował w latach 2015-2019 pomiędzy 3 a 5% (www.statista.com/statistics/1187041/cee-gdp-change/), zakłóconego w roku 2020 pandemią COVID-19, otwierania oraz rozwijania działalności przez kolejne podmioty gospodarcze, w tym duże korporacje międzynarodowe, oraz postępującego wzrostu zamożności społeczeństwa, w latach objętych HIF rosło zainteresowanie atrakcyjnymi nieruchomościami ze strony zagranicznych inwestorów.

Z racji czynników, o których mowa powyżej, rosnąca grupa inwestorów zaczęła postrzegać polski rynek nieruchomości jako atrakcyjny z perspektywy stóp zwrotu i ryzyka inwestycji.

8.2.2. Tendencje w sprzedaży oraz innych wartościach finansowych i ekonomicznych Grupy od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF do Daty Prospektu

Od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF, tj. 31 marca 2021 r., nie miały miejsca żadne istotne tendencje w sprzedaży oraz innych wartościach finansowych Grupy.

8.2.3. Znaczące zmiany wyników Grupy od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF do Daty Prospektu

Od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF, tj. 31 marca 2021 r., nie miały miejsca znaczące zmiany wyników Grupy.

8.2.4. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy w roku 2021 i latach kolejnych

Tendencje i czynniki wewnętrzne.

1. Koncentracja na dużych projektach.

W roku 2021 i kolejnych Grupa zamierza koncentrować się na realizacji dużych budynków biurowych (powyżej 20 tys. m²) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m² GLA. Realizacja parków biurowych pozwala wypracowywać wyższe marże dzięki osiąganym korzyściom skali, a nabywaniem parków biurowych po ich komercjalizacji jest zainteresowanych więcej podmiotów, w szczególności zagranicznych inwestorów międzynarodowych o znacząco wyższym potencjale inwestycyjnym. Równolegle Grupa planuje realizować: (i) części biurowe i usługowe w projektach mieszanych (ang. *mixed-use*), tj. łączących funkcje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. Deweloperem części mieszkaniowych jest Grupa Resi Capital, przy czym w ramach części mieszkaniowych Grupa pełni na rzecz Resi Capital funkcję generalnego wykonawcy w obszarze usług projektowych, budowlanych i wykończeniowych. Grupa planuje również realizować pojedyncze mniejsze projekty, wykonywane w oparciu o najwyższe standardy architektoniczne i wykonawcze, umiejscowione w najlepszych lokalizacjach (tzw. projekty butikowe).

2. Dalsza budowa portfela projektów, zapewniającego uzyskiwanie przychodów i przychodów pieniężnych na kolejne lata.

Projekty z portfolio Grupy znajdują się w różnych etapach zaawansowania, z czego najmniej zaawansowane będą komercjalizowane i przeznaczone do sprzedaży po roku 2022. W celu zapewnienia ciągłości działalności w latach kolejnych Grupa planuje kontynuację szeregu aktywnych działań, koncentrujących się obecnie na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, co stanowi jeden z celów emisji Akcji Oferowanych. W tym celu Grupa współpracuje z kilkuset pośrednikami nieruchomości z całej Polski.

3. Dalsze podnoszenie standardów technologicznych nowych budynków w celu podniesienia ich atrakcyjności dla inwestorów docelowych.

Zgodnie z dotychczasową praktyką, Grupa planuje wdrażanie w kolejnych projektach nowych rozwiązań technologicznych oraz rozwiązań architektonicznych, których pojawienie się na rynku będzie pozytywnie przyjmowane przez potencjalnych najemców i inwestorów oraz akceptowane przez nich cenowo, pozwalając na zachowanie marży wykonawczej na poziomach zbliżonych do odnotowywanych historycznie. Grupa zamierza również ubiegać się o przyznanie wszystkim swoim projektom certyfikatów zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM, opisanych szerzej w pkt. 10.2 Prospektu, oraz *WELL Health&Safety Rating* (WELL HSR). W przypadku pojawienia się nowych certyfikatów, których przyznanie budynkom biurowym będzie korzystnie postrzegane przez ich użytkowników, Grupa rozważy podjęcie starań o ich uzyskanie.

Tendencje i czynniki zewnętrzne.

1. Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe w związku z pandemią COVID-19.

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy jest w pewnym zakresie możliwe, również po zakończeniu pandemii COVID-19, jednak powrót przynajmniej części pracowników do biur jest nieunikniony. Praca świadczona zdalnie wpływa bowiem nierzadko negatywnie na spójność zespołu, wzajemne przekazywanie wiedzy, innowacyjność i wydajność, oraz prowadzi (w części przypadków) do utraty poczucia przynależności do zespołu, osłabienia więzi międzyludzkich i – w konsekwencji – do obniżenia wydajności pracy. Wielu pracowników nie ma również warunków do efektywnej pracy w domu (np. niewystarczająca powierzchnia, liczba pomieszczeń lub infrastruktura, głównie dostępność szybkiego internetu).

Jednocześnie, ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym (WFH), m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że po zakończeniu pandemii COVID-19 część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy.

Podsumowując, w ocenie Emitenta akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Biorąc pod uwagę również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), zwiększanie przez pracodawców udziału powierzchni wspólnych (sale spotkań, miejsca odpoczynku), ocena wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Na bazie dotychczasowych obserwacji należy jednocześnie oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w najlepiej położonych, nowych budynkach klasy A, wyposażonych w najnowsze technologie, bezpiecznych, dobrze skomunikowanych, zrównoważonych, spełniających wiele funkcji dodatkowych, np. przestrzeń do odpoczynku, relaksu, fitnessu, rozrywki etc. (tzw. *prime properties*), kosztem powierzchni zlokalizowanych w budynkach kilku- i kilkunastoletnich, po tzw. odświeżeniu (tzw. *secondary properties*). Trend ten będzie szczególnie widoczny po zakończeniu pandemii COVID-19, gdyż biura zlokalizowane w *prime properties* o nowoczesnej architekturze będą dodatkowo zachęcały pracowników do powrotu do biur i będą poszukiwane przez najemców. Obiekty realizowane przez Grupę posiadają większość z ww. cech, kwalifikując się do grupy *prime properties*, czego najlepszym przykładem jest z sukcesem skomercjalizowany projekt Chmielna 89 i transakcja sprzedaży udziałów w spółce celowej będącej jego właścicielem, przeprowadzona w okresie pandemii COVID-19.

Niezależnie od popytu, w konsekwencji pandemii najemcy zaczęli również wykazywać ostrożniejsze podejście do okresów trwałości umów. Obecnie coraz częściej najemcy oczekują większej elastyczności ze strony wynajmujących, w szczególności możliwości zawarcia umów na okresy krótsze niż pięć lat, gdy jeszcze kilka lat temu niekwestionowanym standardem w nowych obiektach był okres pięcioletni.

2. Spodziewana relokacja centrów świadczenia usług BPO i SSC do Europy Środkowo-Wschodniej.

Polska, ze względu na członkostwo w Unii Europejskiej oraz w strefie Schengen, jak również dzięki rozbudowanej infrastrukturze, dostępności internetu, dostępności wykształconych kadr oraz kosztach pracy niższych niż w krajach tzw. Starej Unii, dysponuje potencjałem, by stać się miejscem relokacji centrów świadczenia usług w formie outsourcingu (ang. *Business Process Outsourcing*, BPO) oraz wydzielonych centrów usługowych korporacji i organizacji globalnych (ang. *Shared Services Centers*, SSC) dla podmiotów z sektora nowoczesnych usług dla biznesu z krajów Europy Zachodniej oraz Stanów Zjednoczonych. Zjawisko to powinno w kolejnych latach istotnie pozytywnie wpłynąć na popyt na powierzchnie biurowe, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej komercjalizacji realizowanych obiektów.

Dodatkowo, zjawiskiem częściowo związanym z pandemią COVID-19 i jej skutkami, niezależnym od czynników ekonomicznych i lokalnych, jest pojawienie się trendu przenoszenia centrów świadczenia usług BPO i SSC z krajów azjatyckich, głównie z Indii, do Europy. Za powyższym stoją w szczególności: (i) zrealizowane w trakcie pandemii ryzyka braku realnej kontroli nad centrami zlokalizowanymi poza Europą, (ii) lokalne przepisy dotyczące ograniczeń w przemieszczaniu się lub pozostawaniu w izolacji, które często są istotnie odmienne niż obowiązujące w krajach europejskich, oraz (iii) braki infrastrukturalne (głównie w zakresie sieci internet) w krajach azjatyckich, które uniemożliwiły efektywne wdrożenie modelu pracy zdalnej w trakcie pandemii.

3. Rosnący popyt na coworking.

W oparciu o doświadczenia z lat 2018-2020, w latach kolejnych Grupa oczekuje dalszego wzrostu zapotrzebowania na powierzchnie coworkingowe, tj. stanowiska pracy lub pomieszczenia potrzebne do wykonania pracy biurowej, dostępne w formie najmu na godziny, dni lub tygodnie. Zjawisko to wpływa pozytywnie na popyt na powierzchnie biurowe, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej komercjalizacji realizowanych obiektów.

4. Kształtowanie się struktury finansowania poszczególnych projektów Grupy.

Ze względu na obserwowany przez Grupę wzrost ostrożności banków w zakresie decyzji o angażowaniu się w nowe komercyjne projekty nieruchomościowe, istnieje prawdopodobieństwo konieczności zwiększania udziału własnego w finansowaniu projektów Grupy. Jednocześnie można spodziewać się wzrostu oczekiwań banków w zakresie stopnia komercjalizacji (odsetek powierzchni biurowej objętej podpisanymi umowami przednajmu (tzw. *pre-lease*) na etapie udzielania finansowania, co może opóźnić czas uzyskania finansowania dla danego projektu, a tym samym wymagać większego zaangażowania środków własnych. Ze względu na stabilną bazę kapitałów własnych, która ma zostać dodatkowo wzmocniona dzięki emisji Akcji Oferowanych, ewentualny wzrost oczekiwań ponad wartości założone przez Grupę może wpłynąć jedynie na obniżenie tempa realizacji projektów, a nie na podejmowanie decyzji o ich wstrzymaniu bądź zaniechaniu.

5. Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów.

W roku 2021 oraz latach kolejnych należy spodziewać się dalszego wzrostu kosztów projektowania i wykonania obiektów, zarówno ze względu na systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych obiektów, jak i ze względu na rosnące ceny materiałów budowlanych, energii i transportu. W ocenie Zarządu koszty te powinny być w znacznej mierze rekompensowane wyższymi wycenami skomercjalizowanych obiektów, a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marże uzyskiwane przez Grupę.

6. Rosnące zainteresowanie rynkiem nieruchomości w Europie Centralnej i Polsce.

Grupa oczekuje dalszego wzrostu zainteresowania nowymi obiektami biurowymi klasy A w Europie Centralnej, w tym w Polsce. Czynnikiem wspierającym popyt będą utrzymujące się niskie stopy procentowe oraz atrakcyjny spread pomiędzy stopami kapitalizacji nieruchomości biurowych w Polsce a oprocentowaniem obligacji skarbowych. Czynniki te powinny skłaniać inwestorów do poszukiwania możliwości inwestycyjnych, zarówno w sektorze, jak i w regionie. Polska, jako największy rynek w krajach Europy Centralnej, w sposób naturalny wywołuje i będzie wywoływała największe zainteresowanie potencjalnych inwestorów.

8.3. Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe

8.3.1. Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe

Grupa wyróżnia dwa obszary aktywności, wpływające na uzyskiwane wyniki finansowe:

- przychody z najmu i aranżacji;
- zysk (stratę) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Na przychody z najmu i aranżacji składają się:

- przychody z najmu powierzchni biurowych, które – zgodnie z MSSF 16 – są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów;

(i) dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia przez Grupę umowy najmu z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa najmu nie zostałaby zawarta, obejmujące koszty pośrednictwa w znalezieniu najemców i doprowadzenia do podpisania umowy najmu, oraz (ii) aktywa rozpoznane z tytułu liniowego rozłożenia przychodów w okresach bezczynszowych, ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach kosztu wytworzenia nieruchomości;
- przychody z umów z klientami z tytułu usług, które są kwalifikowane jako odrębny nieleasingowy element umów najmu i rozpoznawane zgodnie z MSSF 15, tj. w momencie transferu dóbr i usług do klienta; należą do nich wynagrodzenia za świadczenie usług związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Grupę (ang. *services charges*), takich jak na przykład sprzątnięcie części wspólnych budynków, utrzymanie czystości elewacji, ochrona, prowadzenie recepcji, utrzymanie terenów zielonych, dezynfekcja i deratyzacja, wywóz śniegu, wywóz odpadów, obsługa techniczna (np. wind), zarządzanie nieruchomością; Grupa przeprowadziła analizę umów w zakresie identyfikacji swojej roli jako pośrednika lub zleceniodawcy dla przychodów w zakresie *service charges*, uznała, że jest zleceniodawcą i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym;
- przychody z tytułu wykonania aranżacji powierzchni biurowych dla projektów aranżacyjnych, które wykraczają poza bezpłatne wykończenie powierzchni oddawanych w najem, wobec czego nie są ujmowane w wycenie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej; koszty wykonania aranżacji dodatkowych są ponoszone bezpośrednio przez najemców; w ocenie Grupy dodatkowa aranżacja to usługa odrębna od najmu powierzchni biurowej, świadczona na zlecenie wyłącznie wybranych najemców, a zatem niezależnie od najmu; Grupa ujmuje przychody z tytułu aranżacji zgodnie z MSSF 15, w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia i przekazania prac aranżacyjnych; okres trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od jednego do dwóch miesięcy, a zawierane umowy nie posiadają istotnego komponentu finansowania, wobec czego nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi.

Szczegółowe zasady rozpoznawania przychodów z najmu i aranżacji przedstawiono w nocie 9.20.1 do HIF.

Na zysk (stratę) z nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- zysk (strata) z wyceny:
 - gruntów z przeznaczeniem na cele inwestycyjne, w tym dysponowanych w oparciu o prawo wieczystego użytkowania gruntu (PWUG), które są ujmowane początkowo wg ceny nabycia, powiększonej o poniesione koszty transakcyjne, a na koniec kolejnych okresów wg wartości godziwej, ustalonej metodą porównawczą;
 - budynków (projektów) w trakcie procesu budowlanego, docelowo przeznaczonych na wynajem i spełniających kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy (tj. m.in. uzyskanie pokrycia umowami przednajmu (tzw. *pre-lease*) dla – co do zasady – 20% GLA powierzchni), które są wykazywane wg ich wartości godziwej, ustalonej metodą DCF po korekcie o stan zaawansowania budowy nieruchomości; ponieważ Grupa ujmuje grunt łącznie z posadowionym na nim budynkiem, z datą rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu jest przyjmowana jako domniemany koszt początkowy; oprócz wartości gruntów, nakłady poniesione na budowę obejmują koszty usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. podatki lokalne lub koszty administracyjne) oraz koszty finansowania służącego realizacji inwestycji;

- budynków (projektów) oddanych do użytkowania (zakończonych), tj. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, które są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej metodą DCF, odzwierciedlającej warunki rynkowe na dzień bilansowy;

szczególne zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych omówiono w nocie 9.7 do HIF;

- zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. przychody z tytułu zbycia nieruchomości, pomniejszone o bieżącą wartość bilansową projektu;

w ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę; Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między podmiotem z Grupy a nabywcą, której poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy;

występującym w tych umowach elementem zmiennym – z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń – jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych; pomimo niepewności, w momencie zawarcia umowy Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, który to koszt pomniejsza przychód rozpoznawany z tytułu jej wykonania; na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych, w tym aktualizacji wynagrodzenia zmiennego, w sposób pozwalający na rzetelne odzwierciedlenie okoliczności występujących na koniec okresu sprawozdawczego oraz zmiany okoliczności w trakcie okresu sprawozdawczego;

dotatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży składnika majątku.

Szczególne zasady rozpoznawania przychodów z tytułu zbycia nieruchomości przedstawiono w nocie 9.20.2 do HIF.

8.3.2. Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

W latach objętych HIF przychody Grupy nie wykazywały sezonowości. Było to efektem specyfiki działalności Grupy, niewykazującej powtarzalności w cyklach kalendarzowych niezależnie od stopnia rozwoju i skali działalności.

Sezonowości nie wykazywał również zysk (strata) z wyceny i sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych. Jego zmienność w czasie była zależna wyłącznie od: (i) harmonogramów realizacji poszczególnych projektów, w szczególności dat ukończenia poszczególnych etapów inwestycji budowlanej (rozpoznawanie wartości projektu w czasie), (ii) tempa komercjalizacji oraz (iii) dat sprzedaży projektu na rzecz inwestora zewnętrznego.

Zarząd nie przewiduje zmian w tym zakresie w kolejnych latach.

8.3.3. Struktura geograficzna przychodów oraz zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

W latach objętych HIF przychody oraz zyski (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupy pochodziły wyłącznie z Polski, z projektów realizowanych w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Warszawie i Wrocławiu. Zarząd nie planuje rozpoczęcia osiągania przychodów oraz zysków (strat) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w krajach innych niż Polska w kolejnych latach.

8.4. Segmenty działalności

W oparciu o definicję segmentów operacyjnych zawartą w MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, z punktu widzenia rachunkowości i sprawozdań finansowych Grupa prowadzi działalność w ramach jednego segmentu, obejmującego budowanie oraz komercjalizację budynków biurowych.

Działalność Grupy jest prowadzona głównie przez spółki celowe (ang. *special purpose vehicles*, SPV), które są właścicielami poszczególnych nieruchomości. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Cavatina GW. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt, jakim jest budynek biurowy, który jest oferowany jedynie na rynku polskim, natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio

nieruchomości i bez odrębnego podziału na wyniki osiągnięte 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.

8.5. Przychody, koszty i wyniki działalności

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów za lata 2018-2020.

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana			zmiana		
			01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	2020 do 2019	2019 do 2018
Działalność kontynuowana								
Przychody z najmu i aranżacji	9 539	15 104	-36,8%	59 021	35 116	19 175	68,1%	83,1%
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(6 387)	(6 036)	5,8%	(26 070)	(18 838)	(11 723)	38,4%	60,7%
Wynik z najmu i aranżacji	3 152	9 068	-65,2%	32 951	16 278	7 452	102,4%	118,4%
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	85 812	63 021	36,2%	233 801	217 998	213 452	7,2%	2,1%
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	88 964	72 089	23,4%	266 752	234 276	220 904	13,9%	6,1%
Koszty ogólnego zarządu	(5 800)	(2 910)	99,3%	(21 819)	(24 359)	(19 247)	-10,4%	26,6%
Pozostałe przychody operacyjne	1 340	1 419	-5,6%	9 116	3 350	1 732	172,1%	93,4%
Pozostałe koszty operacyjne	(1 185)	(110)	977,3%	(7 545)	(2 512)	(1 147)	200,4%	119,0%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	83 319	70 488	18,2%	246 504	210 755	202 242	17,0%	4,2%
Przychody finansowe	604	494	22,3%	3 976	8 269	3 207	-51,9%	157,8%
Koszty finansowe	(17 209)	(32 542)	-47,1%	(49 909)	(20 767)	(17 222)	140,3%	20,6%
Udział w zyskach jednostek współpracujących	(253)	-	nd.	(794)	-	-	nd.	nd.
Zysk (strata) brutto	66 461	38 440	72,9%	199 777	198 257	188 227	0,8%	5,3%
Podatek dochodowy	(12 441)	(6 815)	82,6%	(54 064)	(38 889)	(36 821)	39,0%	5,6%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	54 020	31 625	70,8%	145 713	159 368	151 406	-8,6%	5,3%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	54 020	31 625	70,8%	145 713	159 368	151 406	-8,6%	5,3%
Inne całkowite dochody								
<i>pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>								
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(7)	(40)	-82,5%	(49)	5	(3)	-1080,0%	-266,7%
Inne całkowite dochody netto	(7)	(40)	-82,5%	(49)	5	(3)	-1080,0%	-266,7%
Dochód całkowity za okres	54 013	31 585	71,0%	145 664	159 373	151 403	-8,6%	5,3%

Źródło: HIF

Opis źródeł przychodów oraz zysku (straty) z nieruchomości inwestycyjnych Grupy przedstawiono w pkt 8.3.1 Prospektu.

Przychody i koszty z najmu i aranżacji

Poniżej zaprezentowano zestawienie przychodów związanych z najmem i aranżacjami w latach 2018-2020.

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana			zmiana		
			01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	2020 do 2019	2019 do 2018
Przychody z najmu i aranżacji, w tym:	9 539	15 104	-36,8%	59 021	35 116	19 175	68,1%	83,1%
przychody z najmu	6 872	10 359	-33,7%	35 613	18 903	10 312	88,4%	83,3%
przychody ze świadczenia usług (service charges)	1 533	2 775	-44,8%	7 388	6 631	2 060	11,4%	221,9%
przychody z tytułu wykonania aranżacji	1 134	1 970	-42,4%	16 020	9 582	6 803	67,2%	40,8%

Źródło: HIF

Na przestrzeni lat 2018-2020 przychody z najmu powierzchni biurowych systematycznie rosły, co było związane z: (i) uzyskiwaniem pozwoleń na użytkowanie kolejnych obiektów biurowych oraz (ii) zawieraniem kolejnych umów najmu, niejednokrotnie przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, przy czym rozpoznawanie przychodów następowało każdorazowo od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, jednak nie wcześniej niż od dnia przekazania powierzchni najemcy. Wzrost z 10.312 tys. zł w roku 2018 do 18.903 tys. zł w roku 2019, tj. o 83,3%, był efektem oddania w najem powierzchni w obiektach Equal Business Park C (październik 2018, 22,5 tys. m² GLA) oraz Carbon Tower (połowa 2019 r., 19,0 tys. m² GLA). Odnotowany w roku 2020 dalszy wzrost do 35.613 tys. zł, tj. o 88,4% wobec roku 2019, był związany z uzyskaniem w grudniu 2019 r. pozwolenia na użytkowanie dla obiektu Tischnera Office (33,6 tys. m² GLA), a tym samym rozpoczęciem rozpoznawania najmu. Należy zwrócić uwagę, że mimo występowania zaburzeń w gospodarce wywołanych pandemią COVID-19, w roku 2020 Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w płatności czynszów. Spadek wartości przychodów z najmu do 6.872 tys. zł w pierwszym kwartale 2021 r. z 10.359 tys. zł w pierwszym kwartale 2020 r. (-33,7%) był efektem zbycia w połowie 2020 r. projektów Equal Business Park A, B, C.

Na przestrzeni okresów objętych HIF ceny najmu w poszczególnych lokalizacjach i obiektach nie ulegały istotnym zmianom i były do siebie bardzo zbliżone, wynosząc około 13,5 euro nominalnie miesięcznie za m²

(stawka nominalna nie uwzględnia okresu beczynszowego, po uwzględnieniu którego czynsz jest wyrażany stawką efektywną, niższą od nominalnej). Istotnie wyższą wysokość czynszu Grupa uzyskała w obiekcie Chmielna 89, jednak ze względu na brak konsolidacji podmiotu będącego właścicielem budynku, tj. Cavatina Office (współkontrola, wycena metodą praw własności), wartości te nie znalazły przełożenia na wartości przychodów z najmu w HIF.

Jako pochodna przychodów z najmu, w latach 2018-2020 rosły przychody z umów z klientami z tytułu świadczenia usług związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Grupę (ang. *service charges*), które wyniosły 2.060 tys. zł w roku 2018, 6.631 tys. zł w roku 2019 (wzrost o 221,9%) i 7.388 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 11,4%). Relatywnie niski wzrost w roku 2020 był efektem sprzedaży w połowie tego roku projektów Equal Business Park A, B i C o łącznej powierzchni blisko 50 tys. m² GLA. Do usług tych należą m.in. sprzątnięcie części wspólnych budynków, utrzymanie czystości elewacji, ochrona, prowadzenie recepcji, utrzymanie terenów zielonych, dezynfekcja i deratyzacja, wywóz śniegu, wywóz odpadów, obsługa techniczna (np. wind), zarządzanie nieruchomością (ang. *property management*, tj. np. fakturowanie najemców, windykacja należności). Spadek wartości przychodów ze świadczenia usług związanych z eksploatacją i utrzymaniem w pierwszym kwartale 2021 r. wobec pierwszego kwartału 2020 r. ((-)/44,8%) było efektem zbycia w połowie 2020 r. projektów Equal Business Park A, B, C.

Wraz z uzyskiwaniem pozwoleń na użytkowanie dla kolejnych obiektów, w poszczególnych latach objętych HIF rosły przychody z tytułu wykonania aranżacji, obejmujące zaprojektowanie i wykonanie dodatkowych aranżacji, wykraczających ponad bezpłatny standard oferowany najemcom w ramach stawki najmu. Wyniosły one 6.803 tys. zł w roku 2018, 9.582 tys. zł w roku 2019 (wzrost o 40,8%) i 16.020 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 67,2%). Przychody z tytułu wykonania aranżacji są rozpoznawane po wykonaniu usługi indywidualnej aranżacji biura, po oddaniu powierzchni najmu do eksploatacji przez najemcę. Niższa dynamika tej pozycji w porównaniu z przychodami z najmu wynika z faktu, że są to usługi ponadstandardowe, świadczone jedynie wobec wybranych najemców. Aranżacje standardowe nie stanowią natomiast odrębnej usługi, fakturowanej na najemców.

Poniżej zaprezentowano zestawienie kosztów związanych z najmem i aranżacjami w latach 2018-2020.

tys. zł	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Koszty związane z najmem i aranżacjami łącznie, w tym:	26 070	18 838	11 723	38,4%	60,7%
materiały i energia	2 933	1 949	974	50,5%	100,1%
usługi obce	21 414	15 071	9 956	42,1%	51,4%
podatki i opłaty	1 451	1 646	735	-11,8%	123,9%
wynagrodzenia	78	36	-	116,7%	nd.
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	19	9	-	111,1%	nd.
pozostałe koszty	175	127	58	37,8%	119,0%

Źródło: HIF

Wśród kosztów związanych z najmem i aranżacjami dominowały koszty usług obcych, których udział w każdym z analizowanych okresów wynosił 80% lub więcej. Na koszty te składały się: (i) koszty usług podwykonawców realizujących wykonanie poszczególnych aranżacji oraz (ii) koszty usługodawców realizujących czynności związane z obsługą najmowanych powierzchni, np. administrowanie, sprzątnięcie części wspólnych budynków, utrzymanie czystości elewacji, ochrona, prowadzenie recepcji, utrzymanie terenów zielonych, dezynfekcja i deratyzacja, wywóz śniegu, wywóz odpadów, obsługa techniczna (np. wind).

Drugą istotną grupę kosztową stanowiły materiały i energia, w której Grupa prezentuje koszty nabycia ciepła, energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków.

W kosztach wynagrodzeń oraz ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń Grupa wykazuje zatrudnienie w Quickwork.

Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

tys. zł	01-03.2021	01-03.2020	zmiana	2020	2019	2018	zmiana	zmiana
	(niebadane)	(niebadane)	01-03.2021 do 01-03.2020				2020 do 2019	2019 do 2018
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	85 812	63 021	36,2%	233 801	217 998	213 452	7,2%	2,1%

Źródło: HIF

W pozycji zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa wykazuje zyski i straty:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (gruntów, projektów w trakcie budowy, projektów ukończonych), w odniesieniu do nieruchomości pozostających własnością Grupy, uwzględniających postęp prac budowlanych oraz podpisywanie kolejnych umów najmu (również tzw. *pre-lease*, tj. umów zawieranych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku),
- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym sprzedaż udziałów w jednej ze spółek zależnych (Cavatina Office).

W poniższych tabelach zaprezentowano: (i) zwiększenia i zmniejszenia wycen poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych Grupy oraz (ii) wpływ ze zbycia poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych Grupy w latach 2018-2020 i pierwszym kwartale 2021 r., które znalazły bezpośrednie odzwierciedlenie w zysku (stracie) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Wpływ pandemii COVID-19 został uwzględniony w wycenach rzeczoznawców na koniec roku 2020 i pierwszego kwartału 2021 poprzez podwyższenie 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).

Rok 2018

Rok 2018 tys. zł	Nieruchomości inwestycyjne zakończone								Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A	Equal Business Park B	Equal Business Park C	Diamentum Office	Carbon Tower	Tischnera Office	Chmielna 89	Global Office Park C		
	Kraków	Kraków	Kraków	Wrocław	Wrocław	Kraków	Warszawa	Katowice		
Saldo otwarcia, w tym	-	-	-	-	-	-	-	-	116 311	116 311
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG)	-	-	-	-	-	-	-	-	11 190	11 190
- wartość godziwa zgodnie z wyceną	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	44 580	44 580
- koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	60 541	60 541
Zwiększenia, w tym:	81 962	181 085	170 735	84 031					228 257	746 070
- prawo do użytkowania aktywów (nabycie / aktualizacja stawek)	1 128	915	-	566					1 166	3 775
- aport	80 820	159 852	-	45 733					-	286 405
- aktualizacja wartości godziwej	-	9 571	126 581	28 489					51 772	216 413
- nakłady inwestycyjne	14	6 920	44 154	9 243					175 319	235 650
- inne	-	3 827	-	-					-	3 827
Transfery***	-	-	32 991	-					(32 991)	-
Zmniejszenia, w tym:	2 961	-	-	-					1	2 962
- prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	-					1	1
- sprzedaż	-	-	-	-					-	-
- aktualizacja wartości godziwej	2 961	-	-	-					-	2 961
Saldo zamknięcia, w tym	79 001	181 085	203 726	84 031					311 576	859 419
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG)	1 128	915	266	566					12 089	14 964
- wartość godziwa zgodnie z wyceną**	77 873	180 170	203 460	83 465					132 378	677 346
- koszt wytworzenia	-	-	-	-					167 109	167 109

* Nieruchomości inwestycyjne w budowie obejmują (i) nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa zgodnie z wyceną dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej. Na dzień 31 grudnia 2018 jedyną nieruchomością inwestycyjną w budowie wycenianą do wartości godziwej była nieruchomość Chmielna 89.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych według kosztu wytworzenia (ze względu na brak spełnienia przez nie kryteriów wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką) wynosiła 167.109 tys. zł i obejmowała przede wszystkim inwestycje Cavatina Hall, Palio Office Park (budynki B-H), Ocean Office Park budynek C i D, Quorum Office Park budynki A i B.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 3.827 tys. zł.

*** Transfer odpowiada wartości danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2018 wyniosły 16.292 tys. zł.

Źródło: HIF

W roku 2018 Grupa nie dokonała zbycia nieruchomości inwestycyjnych.

W wyniku wniesienia aportem do Grupy budynków Equal Business Park A i B (wniesienie aportem po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie) oraz postępu prac związanych z projektami Equal Business Park C i Diamentum Office (wniesienie aportem przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie) oraz Chmielna 89 (nieruchomość

inwestycyjna w budowie), a także zmian otoczenia rynkowego, łączna wartość godziwa projektów inwestycyjnych spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej na koniec 2018 r. wyniosła 677.346 tys. zł.

Rok 2019

Rok 2019 tys. zł	Nieruchomości inwestycyjne zakończone								Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A	Equal Business Park B	Equal Business Park C	Diamen- tum Office	Carbon Tower	Tischnera Office	Chmielna 89	Global Office Park C		
	Kraków	Kraków	Kraków	Wrocław	Wrocław	Kraków	Warszawa	Katowice		
Saldo otwarcia, w tym:	79 001	181 085	203 726	84 031	-	-	-	-	311 576	859 419
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG)	1 128	915	266	566	-	-	-	-	12 089	14 964
- wartość godziwa zgodnie z wyceną**	77 873	180 170	203 460	83 465	nd.	nd.	-	-	132 378	677 346
- koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	167 109	167 109
Zwiększenia, w tym:	-	-	22 259	9 038	102 137	196 699	-	-	252 590	582 723
- prawo do użytkowania aktywów (nabycie / aktualizacja wyceny)	-	-	-	0	0	0	-	-	1 784	1 784
- aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	77 175	122 425	-	-	65 369	264 969
- nakłady inwestycyjne	-	-	22 259	9 038	24 326	74 274	-	-	185 437	315 334
- inne	-	-	-	-	636	-	-	-	-	636
Transfery****	-	-	-	-	56 613	63 361	-	-	(119 974)	-
Zmniejszenia, w tym:	5 052	7 148	25 836	93 069	-	-	-	-	1 611	132 716
- prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	566	-	-	-	-	1	567
- sprzedaż	-	-	-	92 503	-	-	-	-	-	92 503
- aktualizacja wartości godziwej	5 012	1 887	25 836	-	-	-	-	-	-	32 735
- inne	40	5 261	-	-	-	-	-	-	1 610	6 911
Saldo zamknięcia, w tym:	73 949	173 937	200 149	-	158 750	260 060	-	-	442 581	1 309 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG)	1 128	915	266	-	594	-	-	-	13 278	16 181
- wartość godziwa zgodnie z wyceną***	72 820	173 023	199 883	-	158 156	260 060	-	-	264 101	1 128 043
- koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	165 202	165 202

* Nieruchomości inwestycyjne w budowie obejmują (i) nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa zgodnie z wyceną dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2019 jedyną nieruchomością inwestycyjną w budowie wycenianą do wartości godziwej była nieruchomość Chmielna 89.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych według kosztu wytworzenia (ze względu na brak spełnienia przez nie kryteriów wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką) wynosiła 165.202 tys. zł i obejmowała przede wszystkim inwestycje Cavatina Hall, Palio Office Park (budynek B-H), Ocean Office Park budynek C i D, Quorum Office Park budynki A i B.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 3.827 tys. zł

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 636 tys. zł.

**** Transfer odpowiada wartości danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2019 wyniosły 17.754 tys. zł.

Źródło: HIF

W roku 2019 Grupa dokonała zbycia nieruchomości inwestycyjnej Diamentum Office położonej we Wrocławiu za efektywną cenę 78.265 tys. zł (cena efektywna to cena pomniejszona o wynagrodzenie zmienne dot. gwarancji czynszowych, tzw. *master lease*). Wartość bilansowa projektu (nieuwzględniająca PWUG) wynosiła 92.503 tys. zł, a wartość odrębnie ujętego zobowiązania z tytułu leasingu (PWUG) wynosiła 566 tys. zł. Wynik rozpoznany na transakcji stanowił różnicę pomiędzy efektywną ceną sprzedaży oraz wartością bilansową projektu i wyniósł (-)14.238 tys. zł, wpływając ujemnie na wartość pozycji zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych). Łączna marża zrealizowana przez Grupę na projekcie Diamentum Office wyniosła 14.252 tys. zł, tj. 18%. Diamentum Office było wnoszone do Grupy przez aport i podlegało wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycja ta nie w pełni obrazuje zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej, ponieważ nie realizowała ona wszystkich jej etapów.

W wyniku dalszego rozwoju projektów, w szczególności ponoszenia nakładów inwestycyjnych oraz postępującej komercjalizacji, m.in. w projektach Equal Business Park C, Tischnera Office, Chmielna 89 oraz Carbon Tower, łączna wartość godziwa projektów inwestycyjnych spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej na koniec roku 2019 wzrosła do 1.128.043 tys. zł.

Rok 2020

Rok 2020 tys. zł	Nieruchomości inwestycyjne zakończone									Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A	Equal Business Park B	Equal Business Park C	Diamen-tum Office	Carbon Tower	Tischnera Office	Chmielna 89	Global Office Park C			
	Kraków	Kraków	Kraków	Wrocław	Wrocław	Kraków	Warszawa	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 (PWUG)	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 (PWUG)	-	-	-		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 inwestycyjne w budowie obejmują (i) nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa zgodnie z wyceną dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej. Na dzień 31 grudnia 2020 roku nieruchomościami w budowie wycenianymi do wartości godziwej były nieruchomości Equal Business Park D, Global Office Park A, Ocean Office Park budynek A i B, Palio A, Quorum Office Park budynek D. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych według kosztu wytworzenia (ze względu na brak spełnienia przez nie kryteriów wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką) wynosiła 155.075 tys. zł. i obejmowała przede wszystkim inwestycje Cavatina Hall, Palio Office Park (budynki B-H), Ocean Office Park budynek C i D, Quorum Office Park budynki A i B.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 636 tys. zł

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14.532 tys. zł.

**** Transfer odpowiada wartości danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2020 wyniosły 17.566 tys. zł.

Źródło: HIF

W roku 2020 Grupa dokonała zbycia nieruchomości inwestycyjnych Equal Business Park A, B i C położonych w Krakowie za łączną efektywną cenę 432.929 tys. zł (cena efektywna to cena pomniejszona o wynagrodzenie zmienne dot. gwarancji czynszowych, tzw. *master lease*). Łączna wartość bilansowa projektów (nieuwzględniająca PWUG) wynosiła 463.019 tys. zł, a wartość odrębnie ujętego zobowiązania z tytułu leasingu (PWUG) wyniosła 2.309 tys. zł. Wynik rozpoznany na transakcji stanowił różnicę pomiędzy efektywną ceną sprzedaży oraz wartością bilansową projektów i wyniósł (-)30.090 tys. zł, wpływając ujemnie na wartość pozycji zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych). Łączna marża zrealizowana przez Grupę na projektach Equal Business Park A, B i C wyniosła 70.367 tys. zł, tj. 16%. Equal Business Park A i B były wnoszone do Grupy przez aport i podlegały wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycja ta nie w pełni obrazuje zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej, ponieważ nie realizowała ona wszystkich jej etapów.

Jednocześnie została podpisana umowa przedwstępna na sprzedaż Equal Business Park D, która jednak nie miała wpływu na wyniki Grupy w roku 2020.

W roku 2020 dokonano również zbycia 65% udziałów w spółce zależnej od Emitenta Cavatina Office, będącej właścicielem projektu Chmielna 89 w Warszawie (budynek wraz z PWUG). Ze względu na zawartą umowę inwestycyjną oraz prawo uprzywilejowania w zakresie głosów, Emitent sprawuje nad tą spółką współkontrolę z nowym inwestorem (funduszem z grupy Madison International Realty). Łączna marża zrealizowana przez Grupę na projekcie Chmielna 89 wyniosła 210.611 tys. zł, tj. 49%.

W wyniku dalszego rozwoju projektów, w szczególności ponoszenia nakładów inwestycyjnych oraz postępującej komercjalizacji, m.in. w projektach Tischnera Office, Carbon Tower, Global Office Park A1, A2 i C, Equal Office Park C, Ocean Office Park A i Palio Office Park A, oraz gruntów nabytych w związku z projektami Ocean Office Park B oraz Quorum D, łączna wartość godziwa projektów inwestycyjnych spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej na koniec roku 2020 wyniosła 957.893 tys. zł.

Pierwszy kwartał 2021

01.01-31.03.2021							
tys. zł	Nieruchomości inwestycyjne zakończone					Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower	Tischnera Office	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A		
	Wrocław	Kraków	Katowice	Kraków	Gdańsk		
Saldo otwarcia, w tym:	168 120	309 010	30 370	-	-	610 926	1 118 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG)	1 187	-	141	-	-	4 130	5 458
- wartość godziwa zgodnie z wyceną**	166 933	309 010	30 229	nd.	nd.	451 721	957 893
- koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	155 075	155 075
Zwiększenia, w tym:	289	5 483	5 086	13 940	32 191	159 810	216 799
- prawo do użytkowania aktywów (nabycie / aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	1 895	1 895
- aktualizacja wartości godziwej	-	3 036	1 436	12 363	17 685	51 594	86 114
- nakłady inwestycyjne	184	2 447	3 650	1 577	14 403	105 683	127 944
- inne	105	-	-	-	103	638	846
Transfery****	-	-	-	68 877	102 725	(171 602)	-
Zmniejszenia, w tym:	479	514	-	-	-	-	993
- prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wartości godziwej	479	-	-	-	-	-	479
- inne	-	514	-	-	-	-	514
Saldo zamknięcia, w tym:	167 930	313 979	35 456	82 817	134 916	599 134	1 334 232
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG)	1 187	-	141	-	375	5 650	7 353
- wartość godziwa zgodnie z wyceną***	166 743	313 979	35 315	82 817	134 541	393 873	1 127 268
- koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	199 610	199 610

* Nieruchomości inwestycyjne w budowie obejmują (i) nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa zgodnie z wyceną dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14.532 tys. zł

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14.865 tys. zł.

**** Transfer odpowiada wartości danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w pierwszym kwartale 2021 wyniosły 1.194 tys. zł.

Szczegółowe informacje odnośnie do odnotowanych przez Grupę zwiększeń i zmniejszeń zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz marż zrealizowanych na sprzedaży poszczególnych projektów zawiera nota 17 do HIF.

Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych

Zysk z nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 266.752 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 13,9% wobec roku 2019), 234.276 tys. zł w roku 2019 (wzrost o 6,1% wobec roku 2018) i 220.904 tys. zł w roku 2018. W pierwszym kwartale 2021 r. wyniósł 88.964 tys. zł przy 72.089 tys. zł w pierwszym kwartale 2020 r., co oznacza wzrost o 23,4%.

Jego wartość była w głównej mierze determinowana wartością wyniku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, odpowiednio 87,6% w roku 2020, 93,1% w roku 2019 i 96,6% w roku 2018. Obniżający się na przestrzeni lat objętych HIF udział wyniku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wyniku z nieruchomości inwestycyjnych był przede wszystkim wynikiem wzrostu przychodów z najmu (wzrosty w latach 2019 i 2020 na poziomie ponad 80%) oraz aranżacji. W pierwszym kwartale 2021 r. udział wyniósł 96,5%, co było efektem obniżenia przychodów z najmu.

Poniżej zaprezentowano uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) albo wartości godziwe wg stanu na 31 marca 2021 r. (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy.

tys. zł	Diamen- tum Office*	Equal Business Park A, B, C*	Chmielna 89**	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A
Cena sprzedaży	78.265	432.929	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	-	-	426.000	313.979	166.743	35.315	82.817	134.541
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	14.252	70.367	210.611	138.834	75.065	12.378	35.138	62.158
Skumulowana marża ujęta w relacji do ceny sprzedaży/wartości godziwej (%)	18%	16%	49%	44%	45%	35%	42%	46%

* Nieruchomości Diamentum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Cavatina Sp. z o.o., zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycje te nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej.

** Wartość godziwa na dzień utraty kontroli nad jednostką zależną posiadającą nieruchomość inwestycyjną – transakcja szerzej opisana w nocie 19 do HIF.

Źródło: HIF

Koszty ogólnego zarządu

Poniżej zaprezentowano zestawienie kosztów ogólnego zarządu w latach 2018-2020.

tys. zł	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Koszty ogólnego zarządu łącznie, w tym:	21 819	24 359	19 247	-10,4%	26,6%
amortyzacja	2 377	1 146	1 126	107,4%	1,8%
materiały i energia	718	590	761	21,7%	-22,5%
usługi obce	12 498	11 140	11 003	12,2%	1,2%
podatki i opłaty	473	382	282	23,8%	35,5%
wynagrodzenia	1 980	5 525	2 844	-64,2%	94,3%
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	1 407	1 096	623	28,4%	75,9%
pozostałe koszty	2 366	4 480	2 608	-47,2%	71,8%

Źródło: HIF

Wśród kosztów ogólnego zarządu dominowały koszty usług obcych, których udział w każdym z analizowanych okresów wynosił pomiędzy 45% a 60% i kształtował się na poziomie pomiędzy 900 a 1.050 tys. zł miesięcznie, z tendencją rosnącą. Na koszty te składały się przede wszystkim koszty usług świadczonych przez specjalistów współpracujących z Grupą w oparciu o umowy typu B2B.

Drugą istotną grupę kosztową stanowiły koszty łącznie wynagrodzeń oraz ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń, w których Grupa wykazuje koszty wynagrodzeń, w tym koszty związane z programem motywacyjnym na bazie akcji. W roku 2020 nastąpiło odwrócenie kosztów w kwocie 1.713 tys. zł związanych z programem motywacyjnym rozpoznanych w roku 2019. Odwrócenie nastąpiło ze względu na zmianę oceny prawdopodobieństwa realizacji warunków programu. Szczegóły opisano w nocie 23.1 do HIF. Normalizując koszty wynagrodzeń o to zdarzenie, wyniosłyby one 3.693 tys. zł w roku 2020 oraz 3.812 tys. zł w roku 2019 (spadek o (-)3,1%).

W pozycji amortyzacja Grupa wykazywała amortyzację majątku aktywów wynikających z zawartych umów najmu i leasingu operacyjnego (aktywa z tytułu prawa do użytkowania) oraz aktywów trwałych.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

tys. zł	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Pozostałe przychody operacyjne ogółem, w tym:	9 116	3 350	1 732	172,1%	93,4%
otrzymane kary	2 839	1 927	286	47,3%	573,8%
przychody z pozostałych usług niezwiązanych z nieruchomościami inwestycyjnymi	2 863	824	1 363	247,5%	-39,5%
wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	2 292	-	-	nd.	nd.
rozwiązanie odpisów	16	-	-	nd.	nd.
inne	1 106	599	83	84,6%	621,7%
Pozostałe koszty operacyjne ogółem, w tym:	7 545	2 512	1 147	200,4%	119,0%
utworzenie odpisów na należności	2 429	239	84	916,3%	184,5%
kary umowne	-	506	-	-100,0%	nd.
darowizny	3 683	-	-	nd.	nd.
koszty zaniechania inwestycji	-	257	-	-100,0%	nd.
koszty produkcji filmowej	-	60	-	-100,0%	nd.
inne	1 433	1 450	1 063	-1,2%	36,4%
Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych	1 571	838	585	87,5%	43,2%

Źródło: HIF

W latach objętych HIF saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych wynosiło poniżej 0,6% zysku (straty) z nieruchomości inwestycyjnych. Składały się na nie głównie kary otrzymane (głównie od podwykonawców) i kary zapłacone, w tym kary umowne, przychody ze świadczenia usług niezwiązanych z nieruchomościami inwestycyjnymi, w szczególności wynajem sprzętu komputerowego i samochodów na rzecz współpracowników oraz wynajem kontenerów budowlanych na rzecz podwykonawców. W pozycji inne pozostałych kosztów operacyjnych Grupa prezentowała m.in. koszty napraw i koszty likwidacji środków trwałych.

W roku 2020 w pozycji wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży Grupa wykazała przychody związane z odstąpieniem od umów nabycia projektów Tischnera Office przez fundusz inwestycyjny, natomiast w pozycji darowizny Grupa wykazała darowiznę na rzecz Fundacji Fiducia (904 tys. zł) oraz darowizny części nieruchomości gruntowych stanowiących drogi na rzecz lokalnych samorządów.

Wynik z działalności operacyjnej

Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 246.504 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 17,0% wobec roku 2019), 210.755 tys. zł w roku 2019 (wzrost o 4,2% wobec roku 2018) i 202.242 tys. zł w roku 2018. Ukształtowanie się zysku z działalności operacyjnej we wszystkich latach objętych HIF na poziomach niższych od zysku z nieruchomości inwestycyjnych było efektem ponoszonych kosztów ogólnego zarządu oraz relatywnie niewielkich sald pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, które wyniosły 1.571 tys. zł w roku 2020, 838 tys. zł w roku 2019 i 585 tys. zł w roku 2018.

Przychody i koszty finansowe

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana 01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Przychody finansowe, w tym:	604	494	22,3%	3 976	8 269	3 207	-51,9%	157,8%
Odsetki od pożyczek udzielonych	604	417	44,8%	3 338	3 039	2 833	9,8%	7,3%
Odsetki bankowe	-	8	-100,0%	12	43	87	-72,1%	-50,6%
Odsetki pozostałe	-	69	-100,0%	68	3	-	2166,7%	nd.
Dodatnie różnice kursowe	-	-	nd.	-	127	-	-100,0%	nd.
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	-	nd.	-	4 579	-	-100,0%	nd.
Pozostałe przychody finansowe	-	-	nd.	558	478	287	16,7%	66,6%

Źródło: HIF

Istotne pozycje wśród przychodów finansowych stanowiły: (i) odsetki naliczone od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Cavatina Sp. z o.o. i członkom Zarządu (wartości zaprezentowano w nocie 21.1 do HIF) oraz (ii) wyłącznie w roku 2019 – wycena pochodnych instrumentów finansowych, na którą składały się walutowe kontrakty terminowe forward i kontrakty SWAP na stopę procentową, opisane w nocie 34.1 i 34.2 do HIF.

W dniu 11 marca 2021 r. spółki Cavatina GW Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o. oraz Società Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l. zawarły szereg umów, na mocy których wierzytelność Cavatina GW względem Società Agricola

Pensieri di Cavatina s.r.l z tytułu udzielonych pożyczek została uregulowana, a dłużnikiem względem Grupy (w kwocie równej wierzytelności Cavatina GW względem Societa Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l) stała się spółka Cavatina Sp. z o.o., która następnie uregulowała w całości zobowiązanie wobec Cavatina GW sp. z o.o.

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana	2020	2019	2018	zmiana	zmiana
			01-03.2021 do 01-03.2020				2020 do 2019	2019 do 2018
Koszty finansowe, w tym:	17 209	32 542	-47,1%	49 909	20 767	17 222	140,3%	20,6%
Odsetki od kredytów i pożyczek	4 715	5 770	-18,3%	17 833	14 629	7 042	21,9%	107,7%
Odsetki od obligacji	333	39	753,8%	-	2 219	571	-100,0%	288,6%
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	89	93	-4,3%	535	331	73	61,6%	353,4%
Pozostałe odsetki	713	526	35,6%	1 404	170	1 118	725,9%	-84,8%
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	270	-100,0%	2 891	1 218	1 229	137,4%	-0,9%
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	7 908	19 148	-58,7%	1 706	-	1 600	nd.	-100,0%
Ujemne różnice kursowe	2 437	6 063	-59,8%	22 122	-	772	nd.	-100,0%
Inne koszty finansowe	1 013	633	60,0%	3 418	2 200	4 817	55,4%	-54,3%

Źródło: HIF

W 2020 r. największą pozycję kosztów finansowych stanowiły ujemne różnice kursowe (22.122 tys. zł), co było efektem osłabienia się złotego do walut obcych w związku z pandemią COVID-19. Z tego samego powodu w pierwszym kwartale 2021 r. największą pozycję kosztową stanowiła wycena pochodnych instrumentów finansowych ((-)7.908 tys.), związana z ujemną wyceną zawartych kontraktów forward.

W latach 2018-2019 najistotniejszą pozycją kosztów finansowych były odsetki od zadłużenia, tj. od kredytów, pożyczek i obligacji, których zestawienie zawiera nota 26 do HIF. Łącznie w roku 2020 wyniosły one 17.833 tys. zł, w roku 2019 – 16.848 tys. zł, a w roku 2018 – 7.613 tys. zł. W pierwszym kwartale 2021 r. wyniosły one 4.715 tys. zł. Wzrost wartości odsetek stanowiących koszty finansowania był wynikiem wzrostu skali działalności i angażowania się Grupy w kolejne projekty deweloperskie, których finansowanie w dużej mierze opiera się na kapitale obcym. Kolejną istotną pozycję stanowiły zrealizowane koszty instrumentów pochodnych, w szczególności kontraktów forward.

W latach 2018 i 2020 oraz w pierwszym kwartale 2021 r. istotna była również wartość ujemnej wyceny instrumentów pochodnych (głównie kontrakty forward).

Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

W pozycji udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności Grupa wykazuje wynik jednostki współkontrolowanej Cavatina Office.

Wynik brutto

Wynik brutto wyniósł 199.777 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 0,8% wobec roku 2019), 198.257 tys. zł w roku 2019 (wzrost o 5,3% wobec roku 2018) i 188.227 tys. zł w roku 2018. Odnotowane w 2020 r. tempo wzrostu wyniku brutto niższe od tempa wzrostu wyniku z działalności operacyjnej było efektem wysokich kosztów ujemnych różnic kursowych. Wzrost wyniku brutto w roku 2019 wobec roku 2018 o 5,3%, tj. wyższy od wzrostu wyniku z działalności operacyjnej, był efektem niższego ujemnego salda przychodów i kosztów finansowych, na co decydujący wpływ miała dodatnia wycena instrumentów finansowych w roku 2019, przy ujemnej w roku 2018.

Wynik brutto w pierwszym kwartale 2021 r. wyniósł 66.461 tys. zł, co oznacza dynamikę wobec pierwszego kwartału 2020 na poziomie 72,9%.

Wynik netto z działalności kontynuowanej

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 145.713 tys. zł w roku 2020 (spadek o (-)8,6% wobec roku 2019), 159.368 tys. zł w roku 2019 (wzrost o 5,3% wobec roku 2018) i 151.406 tys. zł w roku 2018. Efektywna stopa opodatkowania Grupy wyniosła w roku 2020 27,1%, a w latach 2019 i 2018 19,6%. Wysoka efektywna stopa opodatkowania w roku 2020 była skutkiem zrealizowania wyniku na sprzedaży udziałów w jednostce powiązanej Cavatina Office. Szczegóły opisano w nocie 13 do HIF.

Wynik netto z działalności kontynuowanej w pierwszym kwartale 2021 r. wyniósł 54.020 tys. zł, co oznacza dynamikę wobec pierwszego kwartału 2020 na poziomie 70,8%. Efektywna stopa opodatkowania wyniosła 18,7%.

8.6. Sytuacja finansowa

Aktywa

Poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące sytuacji finansowej – aktywa, wg stanu na koniec lat 2018-2020 oraz pierwszego kwartału 2021 r.

tys. zł	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020	zmiana 31.03.2021 do 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019	zmiana 31.12.2019 do 31.12.2018
Aktywa								
Aktywa trwałe	1 487 717	1 292 025	15,1%	1 292 025	1 410 678	952 353	-8,4%	48,1%
Aktywa niematerialne	103	151	-31,8%	151	351	334	-57,0%	5,1%
Wartość firmy	82 425	82 425	0,0%	82 425	82 425	82 425	0,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	6 858	7 555	-9,2%	7 555	2 460	3 022	207,1%	-18,6%
Nieruchomości inwestycyjne	1 334 232	1 118 426	19,3%	1 118 426	1 309 426	859 419	-14,6%	52,4%
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	29 416	29 013	1,4%	29 013	-	-	nd.	nd.
Pozostałe aktywa finansowe	28 961	50 016	-42,1%	50 016	11 593	5 659	331,4%	104,9%
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 443	3 442	0,0%	3 442	2 911	969	18,2%	200,4%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 279	997	128,6%	997	1 512	525	-34,1%	188,0%
Aktywa obrotowe	136 627	112 864	21,1%	112 864	120 453	94 152	-6,3%	27,9%
Zapasy	34 455	32 954	4,6%	32 954	11 746	70	180,6%	16680,0%
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	24 649	29 268	-15,8%	29 268	14 507	7 768	101,8%	86,8%
Należności z tytułu podatku dochodowego	78	78	0,0%	78	185	-	-57,8%	nd.
Pozostałe aktywa finansowe	18 588	11 825	57,2%	11 825	33 850	49 671	-65,1%	-31,9%
Pozostałe aktywa niefinansowe	28 126	25 290	11,2%	25 290	18 347	17 361	37,8%	5,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 731	13 449	128,5%	13 449	41 818	19 282	-67,8%	116,9%
Suma aktywów	1 624 344	1 404 889	15,6%	1 404 889	1 531 131	1 046 505	-8,2%	46,3%

Źródło: HIF

Aktywa trwałe

Aktywa trwałe miały wartość 1.487.717 tys. zł na koniec pierwszego kwartału 2021 r., 1.292.025 tys. zł na koniec roku 2020, 1.410.678 tys. zł na koniec roku 2019 i 952.353 tys. zł na koniec roku 2018, stanowiąc zawsze ponad 90% sumy aktywów ogółem (91,6% na koniec pierwszego kwartału 2021, 92,0% na koniec roku 2020, 92,1% na koniec roku 2019 i 91,0% na koniec roku 2018).

Pozycją odpowiadającą za ponad 85% wartości aktywów trwałych w okresach objętych HIF były nieruchomości inwestycyjne (1.334.232 tys. zł, tj. 89,7% aktywów trwałych na koniec pierwszego kwartału 2021 r., 1.118.426 tys. zł, tj. 86,6% aktywów trwałych na koniec roku 2020, 1.309.426 tys. zł, tj. 92,8% aktywów trwałych na koniec roku 2019 i 859.419 tys. zł, tj. 90,2% aktywów trwałych na koniec roku 2018), na które składały się: (i) nieruchomości inwestycyjne w budowie, w tym grunty nabyte w celu realizacji projektów, oraz (ii) nieruchomości inwestycyjne zakończone.

Na koniec każdego z okresów na wartość bilansową nieruchomości składały się: (i) wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej (tj. m.in. uzyskanie pokrycia umowami przednajmu (tzw. *pre-lease*) dla – co do zasady – 20% GLA powierzchni), oraz (ii) wartość nieruchomości inwestycyjnych niespełniających kryteriów wyceny do wartości godziwej, wycenianych zgodnie z kosztem wytworzenia (dot. nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

Łączne nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę w związku z realizacją projektów budowy nieruchomości inwestycyjnych w latach 2018-2020 wyniosły 989.466 tys. zł, a wartość nieruchomości inwestycyjnych na koniec roku 2020 wyniosła 1.118.426 tys. zł. W tej kwocie wartość godziwa stanowiła 957.893 tys. zł, wartość nieruchomości niepodlegających wycenie do wartości godziwej wycenionych zgodnie z kosztem wytworzenia 155.075 tys. zł, a wartość odrębnie ujętego zobowiązania z tytułu leasingu (dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu, PWUG) 5.458 tys. zł.

Rok 2018

W roku 2018 ponoszono nakłady związane z – wykazywanymi jako zakończone na koniec tego roku – projektami Equal Business Park A, B i C oraz Diamentum Office. Nakłady inwestycyjne poniesione na nie w roku 2018 wyniosły łącznie 60.331 tys. zł, natomiast wzrost wartości godziwej wyniósł łącznie 161.680 tys. zł.

Poza projektami wykazywanymi jako zakończone, w 2018 r. Grupa ponosiła również nakłady związane z projektami w budowie, wymienionymi w pkt 8.9 Prospektu, które jednak były wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie. Nakłady poniesione na nie wyniosły łącznie 175.319 tys. zł, a zmiana wartości godziwej (suma zwiększeń i zmniejszeń) wyniosła łącznie 51.772 tys. zł (do wartości godziwej na koniec 2018 wyceniany był wyłącznie projekt Chmielna 89).

Rok 2019

W roku 2019 kontynuowane były prace związane z projektami Equal Business Park C i Diamentum Office (kwalifikowanymi jako zakończone już na koniec roku 2018), Carbon Tower i Tischnera Office (kwalifikowanymi jako zakończone na koniec roku 2019, a na koniec roku 2018 wykazywanymi jako nieruchomości inwestycyjne w budowie). Nakłady inwestycyjne poniesione na nie w roku 2019 wyniosły łącznie 129.897 tys. zł, natomiast zmiana wartości godziwej (suma zwiększeń i zmniejszeń, włącznie ze zmianami wartości godziwej Equal Business Park A i B) wyniosła łącznie 166.865 tys. zł.

Poza projektami wykazywanymi jako zakończone, w 2019 r. Grupa prowadziła również prace związane z projektami w budowie wskazanymi w pkt 8.9 Prospektu, które jednak były wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie. Nakłady poniesione na nie wyniosły łącznie 185.437 tys. zł, a zmiana wartości godziwej (suma zwiększeń i zmniejszeń) wyniosła łącznie 65.369 tys. zł (do wartości godziwej na koniec 2019 wyceniany był wyłącznie projekt Chmielna 89).

Rok 2020

W roku 2020 kontynuowane były prace związane z projektami Equal Business Park C i Chmielna 89 oraz Equal Business Park A i B, w ramach których poniesiono nakłady wynikające z przygotowania do sprzedaży (wszystkie ww. projekty zbyt w roku 2020) oraz kontynuowano prace nad projektami Carbon Tower i Tischnera Office (kwalifikowanymi jako zakończone już w 2019 r.) i Global Office Park C (kwalifikowanym jako zakończony dopiero na koniec roku 2020, a na koniec 2019 r. wykazywanym jako nieruchomość inwestycyjna w budowie). Nakłady inwestycyjne poniesione na projekty sprzedane i wykazywane jako zakończone na koniec roku 2020 wyniosły łącznie 133.384 tys. zł, natomiast zmiana wartości godziwej (suma zwiększeń i zmniejszeń) wyniosła łącznie 116.154 tys. zł.

Poza projektami wykazywanymi jako zakończone, w 2020 r. Grupa prowadziła również prace związane z projektami w budowie wskazanymi w pkt 8.9 Prospektu, które jednak były wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie. Nakłady poniesione na nie wyniosły łącznie 305.098 tys. zł, a wzrost wartości godziwej wyniósł łącznie 140.210 tys. zł (do wartości godziwej na koniec 2020 r. wyceniane były wyłącznie Equal Office Park D, Ocean Office Park A, Global Office Park A1 i A2, Palio Office Park oraz grunty pod projekty Ocean Office Park B i Quorum Office Park D).

Pierwszy kwartał 2021

W roku 2021 kontynuowane były prace związane z wykazywanymi jako zakończone ale nie sprzedanymi projektami Carbon Tower, Tischnera Office, Global Office Park C, Equal Business Park D i Palio Office A oraz projektami niezakończonymi, z których największe nakłady poniesiono na projekty kompleksu Global Office Park. Nakłady inwestycyjne poniesione łącznie w pierwszym kwartale 2021 r. na wszystkie projekty wyniosły 127.944 tys. zł (22.261 tys. zł na projekty wykazywane jako zakończone), natomiast zmiana wartości godziwej (suma zwiększeń i zmniejszeń) wszystkich projektów łącznie wyniosła 85.635 tys. zł (34.041 tys. zł dla projektów wykazywanych jako zakończone).

Szczegółową analizę wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz ich składowych dla poszczególnych lat objętych HIF przedstawiono poniżej w pkt 8.5 Prospektu, w części Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Drugą co do istotności pozycję aktywów trwałych stanowiła wartość firmy (82.425 tys. zł na koniec wszystkich okresów objętych HIF, tj. 5,5% aktywów trwałych na koniec pierwszego kwartału 2021 r., 6,4% aktywów trwałych na koniec roku 2020, 5,8% aktywów trwałych na koniec roku 2019 i 8,7% aktywów trwałych na koniec roku 2018). Wartość firmy została w całości przyporządkowana do działalności generalnego wykonawcy, tj. Cavatina GW. Szczegóły przedstawiono w nocie 10 do HIF.

W skład rzeczowych aktywów trwałych, które w okresach objętych HIF stanowiły poniżej 0,6% wartości aktywów trwałych, wchodziły w szczególności wykorzystywane przez Grupę pojazdy, sprzęt informatyczny, wyposażenie biur. Z racji relatywnie niewielkiej wartości, w pozycji tej zostały zaprezentowane zarówno aktywa, do których Grupa posiadała tytuł własności, jak i aktywa wykorzystywane tytułem leasingu. Szczegóły przedstawiono w nocie 16 do HIF.

Pozycje: (i) pozostałe aktywa finansowe oraz (ii) pozostałe aktywa niefinansowe omówiono poniżej, w sekcji dotyczącej aktywów obrotowych.

Aktywa obrotowe

Na koniec okresów objętych HIF aktywa obrotowe miały wartość 136.627 tys. zł na koniec pierwszego kwartału 2021 r., 112.864 tys. zł na koniec roku 2020, 120.453 tys. zł na koniec roku 2019 i 94.152 tys. zł na koniec roku 2018, stanowiąc zawsze poniżej 10% sumy aktywów ogółem (8,4% na koniec pierwszego kwartału 2021 r., 8,0% na koniec roku 2020, 7,9% na koniec roku 2019 i 9,0% na koniec roku 2018).

Ze względu na nieprowadzenie przez Grupę działalności produkcyjnej ani handlowej zapasy nie stanowiły dla Grupy ważnej kategorii aktywów obrotowych, wynosząc 34.455 tys. zł, tj. 25,2% aktywów obrotowych na koniec pierwszego kwartału 2021 r., 32.954 tys. zł, tj. 29,2% aktywów obrotowych na koniec roku 2020, 11.746 tys. zł, tj. 9,8% aktywów obrotowych na koniec roku 2019, i 70 tys. zł, tj. 0,1% aktywów obrotowych na koniec roku 2018. Na zapasy składały się w szczególności grunty, na których mają powstać niebiurowe elementy projektów typu *mixed-use*, przeznaczone do sprzedaży na rzecz Grupy Resi Capital. Wzrost udziału pozycji w aktywach obrotowych na koniec roku 2020 i pierwszego kwartału 2021 r. był wynikiem wzrostu wartości pozycji, przy niewielkim spadku wartości aktywów obrotowych ogółem.

Ze względu na rosnącą liczbę realizowanych projektów, w latach 2018-2020 systematycznie rosły należności z tytułu najmu, obejmujące należności ze wszystkich podpisanych umów najmu dla powierzchni oddanej do użytkowania, oraz pozostałe należności. Ich wartość wynosiła 29.268 tys. zł, tj. 25,9% aktywów obrotowych na koniec roku 2020, 14.507 tys. zł, tj. 12,0% aktywów obrotowych na koniec roku 2019, i 7.768 tys. zł, tj. 8,3% aktywów obrotowych na koniec roku 2018. Należności przeterminowane nie stanowiły wartości istotnej. Spadek wartości należności z tytułu najmu do 24.649 tys. zł na koniec pierwszego kwartału 2021 był efektem zbycia w roku 2020 trzech projektów i obniżenia wpływów z najmu.

Wartość pozostałych aktywów finansowych wyniosła 18.588 tys. zł, tj. 13,6% aktywów obrotowych na koniec pierwszego kwartału 2021, 11.825 tys. zł, tj. 10,5% aktywów obrotowych na koniec roku 2020, 33.850 tys. zł, tj. 28,1% aktywów obrotowych na koniec roku 2019, i 49.671 tys. zł, tj. 52,8% aktywów obrotowych na koniec roku 2018. Składały się na nie głównie krótkoterminowe części pożyczek udzielone spółkom z Grupy Cavatina Sp. z o.o. oraz członkom Zarządu (z wyjątkiem salda na koniec roku 2020 i pierwszego kwartału 2021), pochodne instrumenty finansowe oraz środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (tj. kaucje wpłacone przez najemców oraz środki zgromadzone na rachunkach rezerwy obsługi długu, związanych z otrzymanym finansowaniem bankowym). Szczegóły przedstawiono w nocie 22.1 do HIF. Pożyczki udzielone spółkom z Grupy Cavatina Sp. z o.o., wykazane na koniec roku 2020, do Daty Prospektu nie zostały w pełni spłacone (spłacono łącznie kwotę 21.779 tys. zł).

Wartość pozostałych aktywów niefinansowych wyniosła 28.126 tys. zł, tj. 20,6% aktywów obrotowych na koniec pierwszego kwartału 2021 r., 25.290 tys. zł, tj. 22,4% aktywów obrotowych na koniec roku 2020, 18.347 tys. zł, tj. 15,2% aktywów obrotowych na koniec roku 2019, i 17.361 tys. zł, tj. 18,4% aktywów obrotowych na koniec roku 2018. Składały się na nie głównie należności budżetowe z tytułu zwrotu podatku VAT oraz rozliczenia międzyokresowe z tytułu ubezpieczeń majątkowych i odpowiedzialności cywilnej.

Pasywa (Kapitał własny i zobowiązania)

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące sytuacji finansowej – pasywa, wg stanu na koniec lat 2018-2020 oraz pierwszego kwartału 2021 r.

tys. zł	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020	zmiana 31.03.2021 do 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019	zmiana 31.12.2019 do 31.12.2018
Pasywa								
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jedn. domin.	723 534	669 521	8,1%	669 521	529 570	378 485	26,4%	39,9%
Kapitał podstawowy	226 177	226 177	0,0%	226 177	226 177	226 177	0,0%	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(54)	(47)	14,9%	(47)	2	(3)	-2450,0%	-166,7%
Zyski zatrzymane	497 411	443 391	12,2%	443 391	303 391	152 311	46,1%	99,2%
Kapitał własny ogółem	723 534	669 521	8,1%	669 521	529 570	378 485	26,4%	39,9%
Zobowiązania długoterminowe	650 123	534 674	21,6%	534 674	669 547	472 126	-20,1%	41,8%
Kredyty i pożyczki	552 684	451 639	22,4%	451 639	573 258	356 315	-21,2%	60,9%
Obligacje	29 149	28 449	2,5%	28 449	29 268	60 960	-2,8%	-52,0%
Zobowiązania inwestycyjne	12 574	11 309	11,2%	11 309	5 890	5 464	92,0%	7,8%
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 216	10 861	12,5%	10 861	16 179	15 559	-32,9%	4,0%
Pozostałe zobowiązania finansowe	7 234	1 217	494,4%	1 217	4 932	6 051	-75,3%	-18,5%
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-	nd.	-	270	-	-100,0%	nd.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 266	31 199	16,2%	31 199	39 750	27 777	-21,5%	43,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	250 687	200 694	24,9%	200 694	332 014	195 894	-39,6%	69,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 278	9 790	-15,4%	9 790	16 431	17 354	-40,4%	-5,3%
Kredyty i pożyczki	94 263	66 984	40,7%	66 984	87 364	65 491	-23,3%	33,4%
Obligacje	-	-	nd.	-	68 938	36 566	-100,0%	88,5%
Zobowiązania inwestycyjne	129 037	102 328	26,1%	102 328	82 680	53 270	23,8%	55,2%
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 192	1 143	91,8%	1 143	598	612	91,1%	-2,3%
Pozostałe zobowiązania finansowe	7 159	6 487	10,4%	6 487	-	9 388	nd.	-100,0%
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	4 552	6 654	-31,6%	6 654	68 155	11 455	-90,2%	495,0%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	3 102	3 156	-1,7%	3 156	2 618	1 431	20,6%	82,9%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 104	4 152	-49,3%	4 152	5 230	327	-20,6%	1499,4%
Zobowiązania ogółem	900 810	735 368	22,5%	735 368	1 001 561	668 020	-26,6%	49,9%
Kapitał własny i zobowiązania	1 624 344	1 404 889	15,6%	1 404 889	1 531 131	1 046 505	-8,2%	46,3%

Źródło: HIF

Omówienie struktury kapitału podstawowego na przestrzeni lat 2018-2020 oraz na koniec pierwszego kwartału 2021 r. zawiera pkt 11.3 Prospektu.

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe Grupy na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wynosiły 650.123 tys. zł, wobec 534.674 tys. zł na koniec roku 2020, 669.547 tys. zł na koniec roku 2019 i 472.126 tys. zł na koniec roku 2018, co oznacza – odpowiednio – wzrost o 21,6%, spadek o (-)20,1% i wzrost 41,8%.

Zmiany były przede wszystkim efektem zmian sald zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji długoterminowych, które łącznie na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wynosiły 581.833 tys. zł (89,5% zobowiązań długoterminowych), wobec 480.088 tys. zł na koniec roku 2020 (89,8% zobowiązań długoterminowych), 602.526 tys. zł na koniec roku 2019 (90,0% zobowiązań długoterminowych) i 417.275 tys. zł na koniec roku 2018 (88,4% zobowiązań długoterminowych). Obniżenie salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na koniec roku 2020 wobec końca roku 2019 o (-)21,2% było efektem spłacenia kredytów zaciągniętych w związku ze zbytymi w roku 2020 projektami Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89. Przyrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji łącznie na koniec roku 2019 wobec końca roku 2018 o 44,4% był wynikiem wzrostu skali działalności i angażowania się Grupy w kolejne projekty deweloperskie, których finansowanie w dużej mierze opiera się na kapitale obcym. Szczegółowe zestawienie zadłużenia Grupy zawiera nota 27 do HIF.

Poniżej przedstawiono zestawienie zadłużenia długo- i krótkoterminowego łącznie z tytułu oprocentowanych kredytów i pożyczek oraz obligacji (nie obejmuje zadłużenia z tytułu leasingów oraz pochodnych instrumentów finansowych), a także jego odniesienie do sumy bilansowej.

tys. zł	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020	zmiana 31.03.2021 do 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019	zmiana 31.12.2019 do 31.12.2018
kredyty	484 406	361 135	34,1%	361 135	585 620	390 255	-38,3%	50,1%
pożyczki od jednostek powiązanych	74 541	104 498	-28,7%	104 498	31 698	31 533	229,7%	0,5%
pożyczki od jednostek niepowiązanych	88 000	52 990	66,1%	52 990	43 297	-	22,4%	nd.
obligacje	29 149	28 449	2,5%	28 449	98 206	97 526	-71,0%	0,7%
pozostałe zobowiązania kredytowe	-	-	nd.	-	7	18	-100,0%	-61,1%
oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje razem	676 096	547 072	23,6%	547 072	758 828	519 332	-27,9%	46,1%
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 731	13 449	128,5%	13 449	41 818	19 282	-67,8%	116,9%
oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje razem netto	645 365	533 623	20,9%	533 623	717 010	500 050	-25,6%	43,4%
aktywa razem	1 624 344	1 404 889		1 404 889	1 531 131	1 046 505		
wskaźnik dźwigni	40%	38%		38%	47%	48%		

Źródło: HIF

Posiadane przez Grupę zadłużenie z tytułu oprocentowanych kredytów i pożyczek oraz obligacji jest w większości skorelowane w zakresie wartości i dat zapadalności z poszczególnymi projektami. Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zadłużenia na koniec roku 2020.

tys. zł	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
oprocentowane kredyty i pożyczki	66 984	199 872	73 084	178 682	518 623
obligacje	-	9 711	18 737	-	28 449
oprocentowane kredyty i pożyczki oraz obligacje razem	66 984	209 583	91 821	178 682	547 072

Źródło: HIF

W okresach objętych HIF do grupy najistotniejszych podmiotów finansujących działalność Grupy należały Alior Bank S.A. i Getin Noble Bank S.A. (kredyty) oraz Cavatina Sp. z o.o. (pożyczki). Szczegóły dotyczące zawartych umów opisano w nocie 27 do HIF. W roku 2020 średnioważony koszt finansowania wyniósł dla: kredytów bankowych 3,3%, pożyczek 5,8% i obligacji 7,5%. Najniższy koszt kredytów bankowych jest efektem długich, przewidywalnych okresów trwania umowy (stabilność w czasie) oraz zabezpieczenia materialnego. Relatywnie wysoki koszt pożyczek jest pochodną ich krótkoterminowości, nieprzewidywalności okresu trwania oraz częstego braku zabezpieczenia. Średnioważony koszt finansowania dla wszystkich instrumentów wyniósł w roku 2020 4,2%. W pierwszym kwartale 2021 r. średnioważony koszt finansowania wyniósł dla: kredytów bankowych 3,2%, pożyczek 6,3% i obligacji 7,5%. Średnioważony koszt finansowania dla wszystkich instrumentów wyniósł w pierwszym kwartale 2021 r. 4,2%.

W pozycji zobowiązania inwestycyjne długoterminowe, której wartość na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosła 12.574 tys. zł wobec 11.309 tys. zł na koniec roku 2020, 5.890 tys. zł na koniec roku 2019 i 5.464 tys. zł na koniec roku 2018, Grupa wykazuje kwoty zatrzymane podwykonawcom tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń gwarancyjnych, które zgodnie z warunkami zawartych umów będą zwalniane w okresie dłuższym niż dwanaście miesięcy. Wzrost wartości na koniec roku 2020 wobec końca 2019 o 92,0%, a następnie wzrost na koniec pierwszego kwartału 2021 o kolejne 11,2% był efektem wzrostu skali działalności, w szczególności wartości nowych umów zawartych i realizowanych z podwykonawcami.

Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosły 12.216 tys. zł, wobec 10.861 tys. zł na koniec roku 2020, 16.179 tys. zł na koniec roku 2019 i 15.559 tys. zł na koniec roku 2018. W pozycji tej Grupa prezentuje w szczególności zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów, leasingu nieruchomości i pojazdów. Zmiana salda o (-)32,9% na koniec roku 2020 wobec końca roku 2019 była wypadkową głównie: (i) zmniejszenia spowodowanego sprzedażą Equal Business Park A, B i C oraz udziałów w Cavatina Office (projekt Chmielna 89), w skład których wchodziły prawa wieczystego użytkowania gruntów, oraz (ii) zwiększenia spowodowanego zawarciem umów leasingu pojazdów. Wzrost salda na koniec roku 2019 wobec końca roku 2018 o 4,0% był wynikiem zakupu praw wieczystego użytkowania gruntów. Szczegółową analizę zmienności sald zadłużenia długoterminowego z tytułu leasingu zawiera nota 16.1 do HIF. Wzrost wartości pozycji na koniec pierwszego kwartału 2021 r. był efektem nabycia praw użytkowania wieczystego gruntu do kilku nieruchomości gruntowych.

W pozycji pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe, której wartość na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosła 7.234 tys. zł wobec 1.217 tys. zł na koniec roku 2020, 4.932 tys. zł na koniec roku 2019 i 6.051 tys. zł na koniec roku 2018, Grupa wykazuje ujemną wycenę instrumentów pochodnych.

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosły 250.687 tys. zł wobec 200.694 tys. zł na koniec roku 2020, 332.014 tys. zł na koniec roku 2019 i 195.894 tys. zł na koniec roku 2018, co oznacza zmianę o – odpowiednio – 24,9%, (-)39,6% i 69,5%.

W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa prezentowała w szczególności zobowiązania wobec dostawców usług związanych z operacyjnymi aspektami funkcjonowania budynków, którymi zarządza Grupa, np. sprzątnięcie części wspólnych budynków, utrzymanie czystości elewacji, ochrona, prowadzenie recepcji, utrzymanie terenów zielonych, dezynfekcja i deratyzacja, wywóz śniegu, wywóz odpadów, obsługa techniczna (np. wind), zarządzanie nieruchomością. Ich obniżenie z 17.354 tys. zł na koniec 2018 r. do 16.431 tys. zł ((-)5,3%) na koniec roku 2019 i 9.790 tys. zł ((-)40,4%) na koniec roku 2020, pomimo wzrostu skali działalności, było przede wszystkim efektem rozkładu terminów płatności faktur wystawionych przez usługodawców. Dalsze obniżenie wartości do 8.278 tys. zł na koniec pierwszego kwartału 2021 r. ((-)15,4%) było przede wszystkim efektem zmniejszenia powierzchni wynajmowanych ze względu na transakcje zbycia wybranych projektów w roku 2020.

Wzrost łącznego salda zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji krótkoterminowych z 102.057 tys. zł na koniec roku 2018 do 156.302 tys. zł na koniec roku 2019 (53,2%), a następnie spadek do 66.984 tys. zł na koniec roku 2020 (-57,1%), był w głównej mierze wynikiem kształtowania się terminów zapadalności części z wyemitowanych obligacji, co spowodowało ich przesunięcie w prezentacji ze zobowiązań długo- do krótkoterminowych. Wzrost zadłużenia na koniec pierwszego kwartału 2021 r. do 94.263 tys. zł (40,7%) był efektem reklasyfikacji części otrzymanych pożyczek z długoterminowych do krótkoterminowych.

W pozycji zobowiązania inwestycyjne krótkoterminowe, której wartość na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosła 129.037 tys. zł, wobec 102.328 tys. zł na koniec roku 2020, 82.680 tys. zł na koniec roku 2019 i 53.270 tys. zł na koniec roku 2018, Grupa wykazuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu prac wykonanych przez podwykonawców usług budowlanych oraz dostawców materiałów budowlanych, zakupionych w związku z realizowanymi inwestycjami. Systematyczny wzrost wartości w latach objętych HIF był przede wszystkim efektem wzrostu skali działalności.

W pozycji pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe, której wartość na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosła 7.159 tys. zł, wobec 6.487 tys. zł na koniec roku 2020, 0 tys. zł na koniec roku 2019 i 9.388 tys. zł na koniec roku 2018, Grupa wykazuje wycenę instrumentów pochodnych. Saldo zerowe na koniec roku 2019 było efektem braku instrumentów pochodnych powiązanych z kredytami wymagalnymi w okresie dwunastu miesięcy.

W pozycji pozostałe zobowiązania niefinansowe krótkoterminowe, której wartość na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosła 4.552 tys. zł, wobec 6.654 tys. zł na koniec roku 2020, 68.155 tys. zł na koniec roku 2019 i 11.455 tys. zł na koniec roku 2018, Grupa wykazuje m.in. zaliczki otrzymane z tytułu zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Na koniec roku 2019 były one związane głównie z projektami Chmielna 89 i Tischnera Office, natomiast na koniec roku 2018 wynikały ze zobowiązań z tytułu podatku VAT. Szczegóły przedstawiono w nocie 29.2 do HIF.

W pozycji rozliczenia międzyokresowe przychodów, której wartość na koniec pierwszego kwartału 2021 r. wyniosła 3.102 tys. zł, wobec 3.156 tys. zł na koniec roku 2020, 2.618 tys. zł na koniec roku 2019 i 1.431 tys. zł na koniec roku 2018, Grupa wykazuje m.in. rozliczenia wynikające z fakturowania najmu wobec wybranych najemców za przyszłe okresy.

8.7. Płynność i zasoby kapitałowe

Poniżej przedstawiono skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za lata 2018-2020 oraz pierwszy kwartał 2021 r.

tys. zł	01-03.2021 (niebadane)	01-03.2020 (niebadane)	zmiana 01-03.2021 do 01-03.2020	2020	2019	2018	zmiana 2020 do 2019	zmiana 2019 do 2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej								
Zysk/(strata) brutto	66 461	38 440	72,9%	199 777	198 257	188 227	0,8%	5,3%
Korekty o pozycje:	(90 902)	(48 522)	87,3%	(342 281)	(202 479)	(217 894)	69,0%	-7,1%
Amortyzacja	764	265	188,3%	2 377	1 146	1 114	107,4%	2,9%
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	(1 713)	-100,0%	(1 713)	1 713	-	-200,0%	nd.
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(85 812)	(63 021)	36,2%	(233 801)	(217 998)	(213 452)	7,2%	2,1%
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	253	-	nd.	794	-	-	nd.	nd.
Wycena instrumentów pochodnych	7 908	19 148	-58,7%	4 597	(4 579)	1 600	-200,4%	-386,2%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	4 619	195	2268,7%	(15 948)	(6 739)	(2 961)	136,7%	127,6%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(1 501)	(1 709)	-12,2%	(21 208)	(11 676)	1 216	81,6%	-1060,2%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	(2 837)	(14 738)	-80,8%	(15 562)	(1 261)	6 455	1134,1%	-119,5%
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(3 667)	3 799	-196,5%	(40 436)	56 287	10 005	-171,8%	462,6%
Odsetki	5 247	6 031	-13,0%	12 951	7 565	10 873	71,2%	-30,4%
Podatek dochodowy zapłacony	(10 706)	(4 194)	155,3%	(42 826)	(23 184)	(27 692)	84,7%	-16,3%
Pozostałe	(5 170)	7 415	-169,7%	8 494	(3 753)	(5 052)	-326,3%	-25,7%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(24 441)	(10 082)	142,4%	(142 504)	(4 222)	(29 667)	3275,3%	-85,8%

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej								
Wpływy	25 275	98	25690,8%	607 893	135 417	30 464	348,9%	344,5%
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	67	98	-31,6%	103	-	-	nd.	nd.
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-	nd.	556 398	79 554	-	599,4%	nd.
Splata udzielonych pożyczek	24 414	-	nd.	49 559	51 985	20 568	-4,7%	152,7%
Odsetki otrzymane	794	-	nd.	1 788	3 878	842	-53,9%	360,6%
Pozostałe	-	-	nd.	45	-	9 054	nd.	-100,0%
Wydatki	102 449	105 751	-3,1%	411 054	301 424	231 989	36,4%	29,9%
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	86	176	-51,1%	668	653	780	2,3%	-16,3%
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	98 802	102 327	-3,4%	396 063	261 824	183 001	51,3%	43,1%
Udzielenie pożyczek	3 561	3 248	9,6%	13 695	37 219	47 530	-63,2%	-21,7%
Pozostałe	-	-	nd.	628	1 728	678	-63,7%	154,9%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(77 174)	(105 653)	-27,0%	196 839	(166 007)	(201 525)	-218,6%	-17,6%

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej								
Wpływy	176 064	201 951	-12,8%	447 593	379 228	302 437	18,0%	25,4%
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	176 064	201 951	-12,8%	428 275	360 036	257 126	19,0%	40,0%
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	nd.	19 318	19 192	45 311	0,7%	-57,6%
Wydatki	57 167	99 820	-42,7%	530 297	186 468	58 136	184,4%	220,7%
Splata pożyczek/kredytów	52 477	47 539	10,4%	417 937	124 280	20 642	236,3%	502,1%
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	48 178	-100,0%	92 390	20 450	20 907	351,8%	-2,2%
Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	485	129	276,0%	1 064	610	480	74,4%	27,1%
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	89	93	-4,3%	535	331	73	61,6%	353,4%
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	4 116	3 881	6,1%	14 371	30 797	16 034	-53,3%	92,1%
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	nd.	4 000	10 000	-	-60,0%	nd.
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	118 897	102 131	16,4%	(82 704)	192 760	244 301	-142,9%	-21,1%
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 282	(13 604)	-227,0%	(28 369)	22 531	13 109	-225,9%	71,9%
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	-	-	nd.	-	5	(2)	-100,0%	-350,0%
Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818	-67,8%	41 818	19 282	6 175	116,9%	212,3%
Środki pieniężne na koniec okresu	30 731	28 214	8,9%	13 449	41 818	19 282	-67,8%	116,9%

Źródło: HIF

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w pierwszym kwartale 2021 r. (-)24.441 tys. zł, w roku 2020 (-)142.504 tys. zł, w roku 2019 (-)4.222 tys. zł, a w roku 2018 (-)29.667 tys. zł.

Przy względnie stabilnej wartości zysku brutto za pełne lata objęte HIF (odpowiednio 199.777 tys. zł, 198.257 tys. zł oraz 188.227 tys. zł), za zmienność przepływów odpowiadały poniższe korekty.

Korekta dot. kosztów z tytułu płatności na bazie akcji własnych, która w roku 2020 wyniosła (-)1.713 tys. zł, przy 1.713 tys. zł w roku 2019, wynikała z ujęcia w 2019 r., a następnie odwrócenia w roku 2020 kosztów programu motywacyjnego na skutek zmiany oceny prawdopodobieństwa możliwości spełnienia wszystkich warunków operacyjnych wymaganych do rozliczenia programu motywacyjnego. Szczegóły opisano w nocie 23.1 do HIF.

Korekta dot. zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości została omówiona w sekcji poświęconej zyskowi (stracie) z wyceny i sprzedaży nieruchomości w pkt 8.5 Prospektu.

Korekta dot. udziału w wynikach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności była wynikiem straty poniesionej w okresie od 3 września do końca 2020 r. oraz w pierwszym kwartale 2021 r. przez podmiot współkontrolowany Cavatina Office.

Korekty dot. wyceny instrumentów pochodnych były efektem wyceny zawartych kontraktów forward, która to wycena na koniec roku 2020 i pierwszego kwartału 2021 r. była ujemna ze względu na osłabienie się złotego, natomiast na koniec roku 2019 była dodatnia ze względu na umocnienie się złotego.

Korekty dot. zmiany stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności zwiększały swoją ujemną wartość na przestrzeni lat 2018-2020 ze względu na wzrost skali działalności Grupy i rosnącą powierzchnię wynajmowaną. Wzrost w pierwszym kwartale 2021 r. był wynikiem zmniejszenia przychodów z najmu w efekcie zbycia trzech projektów w roku 2020.

Korekty dot. zmiany stanu zapasów wykazywały ujemną wartość w latach 2019-2020 i pierwszym kwartale 2021 r. ze względu na rosnącą wielkość i wartość gruntów należących do Grupy, przeznaczonych do sprzedaży na rzecz Grupy Resi Capital pod budowę obiektów mieszkalnych.

Korekty dot. zmiany stanu pozostałych aktywów niefinansowych były związane przede wszystkim ze zmianą sald należności publicznoprawnych.

Korekty dot. zmiany stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek dotyczyły w większości zaliczek otrzymanych z tytułu zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Istotny wzrost w roku 2019, a następnie zmniejszenie w roku 2020 były związane głównie z zaliczkami przyjętymi w związku ze sprzedażą projektów Chmielna 89 i Tischnera Office.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w pierwszym kwartale 2021 r. (-)77.174 tys. zł, w roku 2020 196.839 tys. zł, w roku 2019 (-)166.007 tys. zł, a w roku 2018 (-)201.525 tys. zł.

Po stronie wpływów kluczowe przepływy były generowane w związku ze sprzedażą projektów Diamentum Office w roku 2019 oraz Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89 w roku 2020.

Drugą istotną pozycję stanowiły spłaty pożyczek udzielonych przez Grupę podmiotom z Grupy Cavatina Sp. z o.o. oraz członkom Zarządu Emitenta, które wyniosły w roku 2018 20.568 tys. zł, w roku 2019 – 51.985 tys. zł, w roku 2020 – 49.559 tys. zł oraz w pierwszym kwartale 2021 r. – 24.414 tys. zł (wyłącznie podmioty z Grupy Cavatina Sp. z o.o.). Jednocześnie, po stronie wydatków Grupa corocznie odnotowywała wypływy związane z udzielaniem kolejnych pożyczek, które wyniosły w roku 2018 47.530 tys. zł, w roku 2019 – 37.219 tys. zł, w roku 2020 – 13.695 tys. zł oraz w pierwszym kwartale 2021 r. – 3.561 tys. zł. Wartość pożyczek spłacanych wyższa od wartości pożyczek udzielanych była efektem m.in. porządkowania struktury finansowania w związku z planowanym upublicznieniem Emitenta oraz dokonaniem rozdziału źródeł finansowania pomiędzy Grupą oraz Grupą Cavatina Sp. z o.o.

Największą wartościowo pozycję po stronie wydatków inwestycyjnych stanowiły nakłady na nieruchomości inwestycyjne, których wzrost w latach 2018-2021 był bezpośrednim efektem wzrostu liczby projektów oraz stopnia zaawansowania każdego z nich. Rosnące wydatki na nakłady na nieruchomości inwestycyjne znajdowały odzwierciedlenie w: (i) wyniku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz (ii) wartości nieruchomości inwestycyjnych w aktywach Grupy.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w pierwszym kwartale 2021 r. 118.897 tys. zł, w roku 2020 – (-)82.704 tys. zł, w roku 2019 – 192.760 tys. zł, a w roku 2018 – 244.301 tys. zł.

Po stronie wpływów Grupa odnotowywała systematyczny wzrost ze względu na rosnące z roku na rok wartości wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów oraz ze względu na wpływy z emisji papierów dłużnych, które jednak uległy istotnemu ograniczeniu w roku 2019 i 2020 wobec roku 2018. Obniżenie było spowodowane wzrostem dostępności finansowania bankowego. Zaciąganie nowych zobowiązań z tytułu kredytów było związane z pozyskiwaniem finansowania celowego dla realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych Grupy.

Po stronie wpływów największą pozycję stanowiły spłaty celowych kredytów i pożyczek, zaciągniętych w latach wcześniejszych na finansowanie zbywanych nieruchomości inwestycyjnych (Diamentum Office w roku 2019 oraz Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89 w roku 2020).

Istotnymi pozycjami były również wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy, które wyniosły 4.000 tys. zł w roku 2020 (z zysku wypracowanego w roku 2019) oraz 10.000 tys. zł w roku 2019 (z zysku wypracowanego w roku 2018).

Wydatki związane z wykupem dłużnych papierów wartościowych (obligacji) wynikały z osiągnięcia przez poszczególne serie obligacji terminów wymagalności oraz wcześniejszej spłaty obligacji serii C w związku ze sprzedażą Equal Business Park A, B i C.

Informacje dotyczące aktualnego stanu płynności i zasobów kapitałowych oraz źródeł płynności Grupy przedstawiono w pkt 6 Prospektu.

8.8. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Informacje dotyczące zobowiązań i aktywów warunkowych Grupy przedstawiono w pkt 6 Prospektu.

8.9. Nakłady i wydatki inwestycyjne

Do największych wartościowo nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez Grupę należą: (i) nakłady na nabycie nieruchomości gruntowych przeznaczonych do realizacji projektów deweloperskich oraz (ii) nakłady na realizację projektów deweloperskich.

Grupa nie prowadzi istotnych inwestycji w aktywa trwałe inne niż realizowane projekty, co jest efektem przyjętej polityki użytkowania rzeczowych aktywów trwałych na podstawie umów leasingu (serwery, pojazdy) lub najmu (powierzchnia biurowa).

Analitykę nakładów inwestycyjnych Grupy w latach 2018-2020 i w roku 2021 do Daty Prospektu przedstawia poniższa tabela. Wszystkie inwestycje były prowadzone na terenie Polski.

tys. zł	status na Datę Prospektu	2021 do Daty Prospektu	2020	2019	2018
projekty deweloperskie razem		165 423	438 482	315 334	235 650
Equal Business Park A, B, C, Kraków	zakończony i sprzedany	0	17 293	22 259	51 088
Chmielna 89, Warszawa	zakończony i sprzedany	0	68 430	66 353	36 027
Diamentum Office, Wrocław	zakończony i sprzedany	0	0	9 038	9 243
Tischnera Office, Kraków	zakończony, w trakcie komercjalizacji	3 172	24 347	74 274	62 679
Carbon Tower, Wrocław	zakończony, w trakcie komercjalizacji	343	8 054	24 326	30 602
Global Office Park C, Katowice	zakończony, w trakcie komercjalizacji	4 437	15 260	3 015	0
Equal Business Park D, Kraków	zakończony, w trakcie komercjalizacji	1 823	29 560	6 287	10 255
Palio Office Park A, Gdańsk	zakończony, w trakcie komercjalizacji	15 706	35 094	12 001	9 326
Ocean Office Park A, Kraków	w trakcie realizacji	11 726	33 011	24 441	1 037
Global Office Park A, Katowice	w trakcie realizacji	71 069	60 771	22 600	690
Cavatina Hall A, Bielsko Biała	w trakcie realizacji	16 100	45 636	21 324	622
Ocean Office Park B, Kraków	w trakcie realizacji	3 004	32 697	0	0
Quorum Office Park D, Wrocław	w trakcie realizacji	836	33 297	0	0
pozostałe projekty	w przygotowaniu/w trakcie realizacji	37 207	35 032	29 416	24 081
nakłady inwestycyjne na potrzeby własne razem		177	4 522	655	1 644
środki transportu		0	3 851	66	631
inne		177	671	589	1 013
łącznie		165 600	443 004	315 989	237 294

Źródło: HIF, dane zarządcze

W latach 2018-2020 oraz w roku 2021 do Daty Prospektu nakłady inwestycyjne na projekty inwestycyjne były finansowane środkami własnymi (do których zalicza się również aporty w postaci projektów) oraz środkami obcymi, pochodzącymi z kredytów bankowych, obligacji i zaciągniętych pożyczek. Nakłady inwestycyjne na potrzeby własne były finansowane środkami własnymi oraz leasingiem.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w pkt 4 i 9.4, zawierającym opisy projektów, w tym projektów w trakcie realizacji w Dacie Prospektu, w roku 2021 oraz w latach kolejnych Grupa będzie ponosiła nakłady związane z: (i) nabywaniem kolejnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych do realizacji projektów deweloperskich, (ii) realizacją projektów deweloperskich. Wszystkie opisane projekty będą realizowane na terenie Polski.

Po 31 marca 2021 r. do Daty Prospektu Grupa nie podjęła nowych istotnych wiążących zobowiązań. W toku bieżącej działalności Grupa zawiera natomiast umowy z podwykonawcami realizowanych projektów inwestycyjnych, których łączna wartość na koniec 2020 r. wynosiła 170 mln zł, jednak w ujęciu jednostkowym nie stanowią one kwot istotnych z punktu widzenia Grupy.

Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką finansowania działalności, źródłem finansowania planowanych nakładów w roku 2021 i latach kolejnych będą (i) środki własne, pochodzące z emisji Akcji Oferowanych i wypracowanych zysków, oraz (ii) kapitały obce (obligacje, pożyczki od podmiotów powiązanych i niepowiązanych oraz dług bankowy), których koszt może być wyrażony zarówno stałą, jak zmienną stopą oprocentowania. Emitent przewiduje, że główną walutą finansowania działalności pozostanie złoty polski, choć nie wyklucza finansowania wybranych projektów innymi walutami, w szczególności euro. Określenie proporcji źródeł i waluty oraz formuły obliczania kosztu finansowania poszczególnych projektów będzie każdorazowo pochodną (i) wartości środków pozyskanych z emisji Akcji Oferowanych, (ii) parametrów ofert instytucji

finansowych, (iii) dążenia do optymalizacji kosztu kapitału przy zachowaniu bezpieczeństwa struktury finansowania, (iv) innych uwarunkowań rynkowych, występujących w okresie podejmowania ostatecznych decyzji odnośnie do źródeł finansowania każdego z projektów.

Do Daty Prospektu Spółka nie podjęła wiążących decyzji w zakresie określenia proporcji źródeł finansowania poszczególnych projektów z wyjątkiem projektów zakończonych, w związku z realizacją których zawarto już umowy kredytowe opisane w pkt 9.11 Prospektu. W oparciu o informacje dostępne w Dacie Prospektu Emitent szacuje, że struktura finansowania poszczególnych projektów niemających statusu zakończonych będzie się kształtowała następująco: (i) środki własne, w tym pozyskane z emisji Akcji Oferowanych: od 30 do 40%, (ii) kapitały obce (obligacje, pożyczki od podmiotów powiązanych i niepowiązanych oraz dług bankowy): od 60 do 70% budżetu inwestycyjnego projektu. Należy jednak mieć na uwadze, że (i) w przypadku uzyskania w okresie realizacji któregoś z projektów znaczących wpływów środków pieniężnych ze sprzedaży innego zakończonego projektu (zakończonych projektów), udział finansowania własnego może okresowo wzrosnąć, w skrajnym przypadku do 100%, lub (ii) w przypadku niesprzedania poszczególnych projektów zakończonych zgodnie z przyjętym harmonogramem, a tym samym nieuzyskania wpływów środków pieniężnych w wartościach wcześniej zaplanowanych, udział finansowania własnego może obniżyć się poniżej 30%, do poziomu odpowiadającego minimalnemu poziomowi akceptowanemu przez instytucje finansujące.

W tabeli poniżej zaprezentowano szacowaną na Datę Prospektu strukturę finansowania niesprzedanych projektów, ze wskazaniem źródeł finansowania poza Grupą.

tys. zł	Wartość bilansowa (projekty zakończone)	Budżet inwestycyjny (dot. projektów w realizacji i planowanych)	Zobowiązania zaciągnięte poza Grupą*	Szacunkowa wartość docelowa zobowiązań poza Grupą*
Tischnera Office, Kraków	313 979		164 796	164 796
Carbon Tower, Wrocław	166 743		94 072	111 000
Global Office Park C, Katowice	35 315			21 261
Equal Business Park D, Kraków	82 817		20 414	67 238
Palio Office Park A, Gdańsk	134 541		57 017	86 045
Ocean Office Park A, Kraków		123 082		80 003
Global Office Park A, B, Katowice		536 293		348 590
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała		123 575	61 285	76 285
Ocean Office Park B, Kraków		239 750		155 838
Quorum Office Park D, Wrocław		160 410		104 267
pozostałe projekty**		2 233 102		1 451 516
łącznie	733 395	3 416 212	397 584	2 666 839

* Kredyty łącznie – po uzyskaniu przez projekt statusu zakończony nie przewiduje się utrzymywania finansowania projektu pożyczkami, które są co do zasady (w tym pożyczki długoterminowe) źródłem finansowania pomostowego w okresie realizacji projektu.

** Pozycja pozostałe projekty obejmuje nakłady potrzebne dla realizacji projektów zaplanowanych dla osiągnięcia przez Grupę łącznie ponad 0,5 mln GLA m² projektów zakończonych.

Źródło: dane zarządcze Emitenta

8.10. Istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Istotne zasady rachunkowości oraz opis podstawowych obszarów, w których osądy i szacunki mają istotny wpływ na HIF, zawierają noty 5 oraz 9 do HIF.

8.11. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Opis zarządzania ryzykami finansowymi zawierają noty 33 i 34 do HIF.

9. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

9.1. Informacje ogólne

Grupa jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych*. Od 2015 r., tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy**, do Daty Prospektu Grupa zakończyła budowę dwunastu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 180 tys. m² GLA, z których pięć***, o łącznej powierzchni ponad 80 tys. m² GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej 900 mln zł****, a kolejne trzy nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 60 tys. m² GLA zostały skomercjalizowane w co najmniej 75%. W następnych latach Grupa planuje realizację i zakończenie kolejnych projektów o łącznej powierzchni ponad 450 tys. m² GLA, z czego Grupa zabezpieczyła***** nieruchomości gruntowe dla projektów o łącznej powierzchni 350 tys. m² GLA. Grupa prowadzi działalność w większości dużych miast w Polsce, w szczególności w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach.

Realizowane przez Grupę projekty wyróżniają się unikalną architekturą i wysoką jakością wykończenia. Grupa przywiązuje dużą wagę do miastotwórczej roli swoich projektów, dbając o ich naturalne wpasowanie w istniejącą tkankę miejską i zaspokajanie potrzeb lokalnej społeczności. Projekty Grupy były nagradzane w prestiżowych konkursach branżowych, np. International Property Awards czy European Property Awards.

Grupa kładzie również nacisk na zrównoważone budownictwo, co znajduje potwierdzenie w otrzymanych certyfikatach środowiskowych renomowanych organizacji (np. BREEAM). Dzięki powyższym oraz trafnej identyfikacji potrzeb klientów Grupa pozyskuje dla swoich budynków najemców najwyższej jakości, takich jak międzynarodowe korporacje czy czołowe polskie przedsiębiorstwa.

Unikalność modelu biznesowego Grupy polega na możliwości samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją projektów nieruchomości biurowych, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych. 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.

W ramach Grupy funkcjonują (i) Cavatina Holding, pełniąca funkcję podmiotu zarządzającego pozostałymi podmiotami w Grupie, emitenta obligacji i dystrybutora środków z nich pochodzących, poręczyciela zobowiązań spółek projektowych i podmiotu nabywającego – w wybranych przypadkach – nieruchomości gruntowe, podlegające następnie odsprzedaży do spółek celowych; (ii) Cavatina GW, działająca w obszarach: wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, kompleksowego projektowania, generalnego wykonawstwa (w tym kontakty z dostawcami materiałów i usług), komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni oraz obsługi formalnoprawnej; (iii) spółki celowe, powoływane dla realizacji poszczególnych projektów, w tym zarządzania budynkami w fazie operacyjnej przy wsparciu Cavatina GW. Pełną listę podmiotów zawarto w pkt 21, sekcja Spółki Zależne.

Na Datę Prospektu zespół pracowników i współpracowników tworzyło blisko dwieście osób, spośród których znaczna część wyróżnia się wieloletnim doświadczeniem zdobytym w podmiotach branży budowlanej i deweloperskiej. Stałe biura Grupy są zlokalizowane w Krakowie, Bielsku-Białej i Warszawie.

Dzięki powyższym czynnikom Grupa osiąga bardzo dobre wyniki finansowe: zysk na działalności operacyjnej wyniósł 246.504 tys. zł w roku 2020, 210.755 tys. zł w roku 2019 i 202.242 tys. zł w roku 2018.

* Stwierdzenie opiera się na wiedzy Zarządu, wynikającej z dostępnych Zarządowi analiz branżowych dot. nieruchomości biurowych na wynajem, w szczególności pod kątem analizy powierzchni w budynkach sprzedanych oraz znajdujących się w fazie komercjalizacji, budowy i przygotowania.

** W 2015 r. nastąpiło rozpoczęcie operacyjnej działalności deweloperskiej przez Cavatina Sp. z o.o., której część aktywów (wybrane projekty w trakcie realizacji oraz udziały w Cavatina GW) wniesiono aportem do Cavatina Holding (a zatem do Grupy) w latach 2017-

2018; projekty wniesione aportem były kontynuowane przez Cavatina Holding, natomiast Cavatina GW kontynuuje działalność koncentrując się na pełnieniu funkcji generalnego wykonawcy.

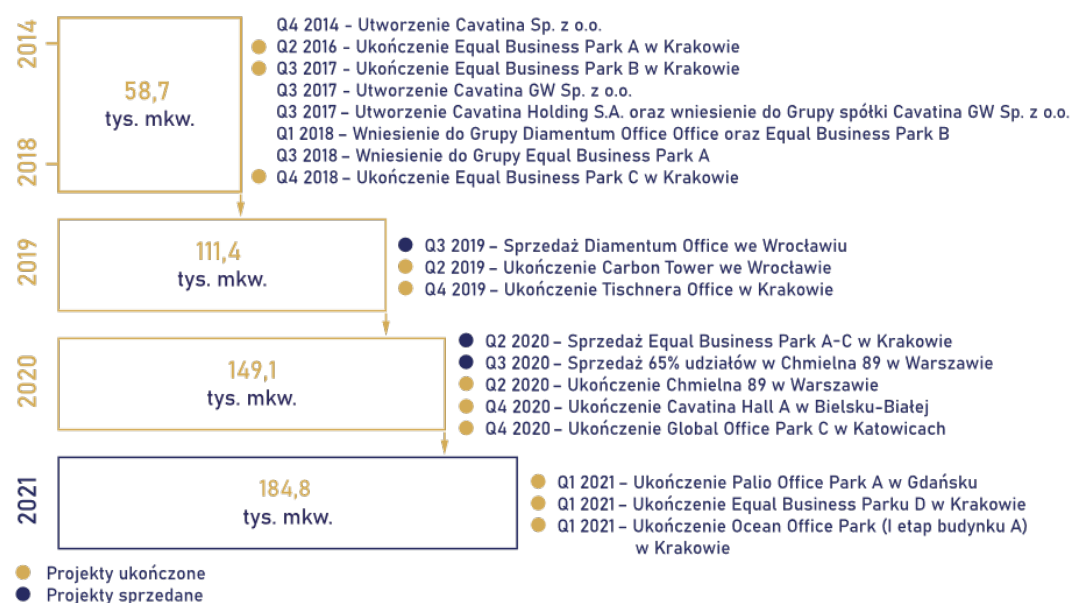
*** Wśród pięciu nieruchomości zbytych przez Grupę znajdował się projekt Chmielna 89, którego zbycie nastąpiło poprzez sprzedaż 65% udziałów w spółce Cavatina Office, będącej właścicielem budynku Chmielna 89.

**** Na kwotę ponad 900 mln zł składają się transakcje sprzedaży: (i) Diamentum Office (ok. 80 mln zł), (ii) Equal Business Park (ok. 430 mln zł) oraz ponad 100 mln euro wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbycie udziały w Cavatina Office.

***** Poprzez zabezpieczenie należy rozumieć nabycie nieruchomości gruntowych lub podpisanie umów przedwstępnych nabycia nieruchomości gruntowych, w których warunkiem zawieszającym jest uzyskanie przez Grupę prawomocnego pozwolenia na budowę.

9.2. Historia i rozwój działalności Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Cavatina Sp. z o.o., Cavatina GW)

Poniżej na osi czasu zaprezentowano kamienie milowe rozwoju Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Cavatina Sp. z o.o., Cavatina GW), w tym zrealizowane projekty (informacje nie obejmują przyszłych projektów Grupy).



Źródło: Spółka

Wydarzenia korporacyjne związane z istnieniem Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Cavatina Sp. z o.o., Cavatina GW)

październik 2014 utworzenie Cavatina Sp. z o.o., kontrolowanej przez pana Michała Dziudę;

lipiec 2017 utworzenie Cavatina GW, kontrolowanej przez Cavatina sp. z o.o.;

lipiec 2017 utworzenie Emitenta przez Cavatina Sp. z o.o.;

wrzesień 2017 wniesienie udziałów w Cavatina GW aportem do Emitenta przez Cavatina Sp. z o.o. (pierwsze podwyższenie kapitału, wartość akcji pokryta aportem 120.217 tys. zł);

lutym 2018 wniesienie udziałów w Diamentum Office sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji, lokalizacja Wrocław) oraz 100k sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lokalizacja Kraków) aportem do Emitenta (wartość akcji pokryta aportem 55.395 tys. zł);

lipiec 2018 wniesienie udziałów w Equal I sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lokalizacja Kraków) aportem do Emitenta (wartość akcji pokryta aportem 50.463 tys. zł).

Wydarzenia związane z projektami realizowanymi przez Grupę oraz podmioty, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Cavatina Sp. z o.o., Cavatina GW)

kwiecień 2016	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park A w Krakowie;
lipiec 2017	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park B w Krakowie;
maj 2018	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Diamentum Office we Wrocławiu;
październik 2018	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park C w Krakowie;
czerwiec 2019	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Carbon Tower we Wrocławiu;
grudzień 2019	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Tischnera Office w Krakowie;
czerwiec 2020	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Chmielna 89 w Warszawie;
październik 2020	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla części biurowej inwestycji Cavatina Hall w Bielsku-Białej;
listopad 2020	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Global Office Park C w Katowicach;
styczeń 2021	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park D w Krakowie;
marzec 2021	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla pierwszej części inwestycji Ocean Office Park A w Krakowie.

Sprzedż projektów

lipiec 2019	sprzedż 100% projektu biurowca Diamentum Office we Wrocławiu na rzecz Benson Elliot;
czerwiec 2020	sprzedż 100% projektu parku biurowego Equal Business Park (budynki A,B,C oraz przedsprzedż budynku D) w Krakowie na rzecz Apollo Rida;
wrzesień 2020	sprzedż 65% udziałów projekcie Chmielna 89 poprzez sprzedż 65% udziałów w spółce Cavatina Office na rzecz Madison International Realty.

9.3. Przewagi konkurencyjne

1. Grupa jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych, należącym do grona największych deweloperów biurowych prowadzących działalność w Polsce.

Pod względem skali prowadzonej działalności, w tym liczby ośrodków miejskich, w których są prowadzone lub przygotowywane kolejne projekty, Grupa należy do wiodących deweloperów powierzchni biurowej w Polsce, będąc jednocześnie największym polskim deweloperem. Podstawą silnej pozycji Grupy jest: (i) własna stabilna baza kapitałowa, systematycznie uzupełniana finansowaniem obcym dla zwiększania rentowności projektów, (ii) wieloletnie doświadczenie zespołu ekspertów, odpowiedzialnych za realizację poszczególnych etapów każdej z inwestycji, (iii) umiejętność i zdolność do kompleksowej realizacji projektów deweloperskich, włączając w to pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, (iv) współpraca z dziesiątkami podwykonawców, odpowiedzialnych w każdym z projektów za realizację określonych zakresów prac budowlano-montażowych, oraz wiodącymi dostawcami materiałów budowlanych. Przeprowadzona w Grupie centralizacja kompetencji niezbędnych do kompleksowego i samodzielnego prowadzenia projektów inwestycyjnych dała podstawy do szybkiego rozwoju portfela w latach 2018-2020 oraz potencjał do jego dalszego wzrostu w latach kolejnych. Stwierdzenie dotyczące pozycji konkurencyjnej opiera się na wiedzy Zarządu, wynikającej z dostępnych Zarządowi analiz branżowych dot. nieruchomości biurowych na wynajem, w szczególności pod kątem analizy powierzchni w budynkach sprzedanych oraz znajdujących się w fazie komercjalizacji, budowy i przygotowania.

2. Unikalny model biznesowy, integrujący kluczowe procesy w ramach deweloperskich projektów inwestycyjnych, pozwalający maksymalizować stopy zwrotu z poszczególnych projektów.

Unikalność modelu biznesowego Grupy polega na możliwości samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją projektów nieruchomości biurowych, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych. Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how Grupa dysponuje własnymi zasobami, 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.

W szczególności istotne jest posiadanie przez Grupę kompetencji do samodzielnego pełnienia funkcji generalnego wykonawcy każdego z projektów, co pozwala na wysoce sprawne i efektywne planowanie i przeprowadzanie całego procesu inwestycyjnego, m.in. poprzez sprawowanie systematycznego i bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która – w przypadku wielu innych deweloperów komercyjnych – jest należną podmiotom zewnętrznym. W oparciu o wieloletnie doświadczenia wypracowane przez kadrę inżynierską Grupy, każdy z projektów Grupa dzieli na blisko sto wystandaryzowanych i ściśle zdefiniowanych pozycji budżetowych, dla realizacji których stara się pozyskać podmioty specjalizujące się w wykonawstwie tych zakresów prac. Poszukiwana wąska specjalizacja podwykonawców ma na celu uzyskiwanie: (i) najwyższej jakości realizowanych prac, możliwej do osiągnięcia przy kwotach założonych w budżetach dla danej pozycji, oraz (ii) optymalizację kosztową realizowanych prac, możliwą dzięki precyzyjnemu kosztorysowaniu w oparciu o wysoce specjalistyczną wiedzę bazującą na własnych doświadczeniach Grupy.

Efektywność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich łącznych marżach osiąganych na prowadzonych projektach, realizowanych m.in. w związku z: (i) pełnieniem funkcji generalnego wykonawcy oraz (ii) sprzedażą wybudowanych i skomercjalizowanych obiektów do inwestorów docelowych w możliwie krótkim okresie, jednocześnie jednak pozwalającym na osiągnięcie przez Grupę satysfakcjonującej wyceny transakcyjnej nieruchomości.

Poniżej zaprezentowano uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) albo wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy.

tys. zł	Diamen- tum Office*	Equal Business Park A, B, C*	Chmielna 89**	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A
Cena sprzedaży	78 265	432 929	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	-	-	426 000	313 979	166 743	35 315	82 817	134 541
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	14 252	70 367	210 611	138 834	75 065	12 378	35 138	62 158
Skumulowana marża ujęta w relacji do ceny sprzedaży/wartości godziwej (%)	18%	16%	49%	44%	45%	35%	42%	46%

* Nieruchomości Diamentum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Cavatina Sp. z o.o., zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycje te nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej.

** Wartość godziwa na dzień utraty kontroli nad jednostką zależną posiadającą nieruchomość inwestycyjną – transakcja szerzej opisana w pkt 9.10 Prospektu.

Źródło: HIF

3. Bardzo dobre zrozumienie oczekiwań i potrzeb wszystkich klientów – najemców i inwestorów nieruchomości biurowych.

Działalność Grupy cechują najwyższe standardy estetyczne, jakościowe i techniczne, przekładające się na tworzenie architektury budynków wyróżniającej je z otoczenia, o wysokiej jakości aranżacji wnętrz i standardu wykończenia, wyposażonych w technologie mające na celu poprawę dobrostanu pracownika, m.in. poprzez tworzenie przestrzeni dedykowanej funkcjom towarzyszącym, np. strefy relaksu,

przestrzeń zieloną, ogólnodostępne tarasy. W ostatnich latach Grupa zdobyła kilka znaczących wyróżnień, potwierdzających jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków, np. w ramach European Property Awards 2019-2020 projekt Global Office Park otrzymał nagrodę w kategorii „Office architecture”.

Zrealizowane w roku 2020 oraz planowane na kolejne lata inwestycje obejmują m.in. duże projekty biurowe powstające w obiektach wielofunkcyjnych, m.in. z funkcją usługową i mieszkaniową na wynajem (obszary mieszkaniowe są prowadzone przez podmioty spoza Grupy, tj. Grupę Resi Capital). Ten rodzaj obiektów odpowiada zmieniającym się potrzebom mieszkańców aglomeracji, dla których rośnie znaczenie możliwości zaspokajania wszystkich potrzeb życiowych w bliskim otoczeniu, bez konieczności poświęcania czasu na przemieszczanie się do innych części miasta. Dzięki powyższemu projekty Grupy posiadają dobrą reputację, zarówno wśród najemców, jak i inwestorów, co bezpośrednio przekłada się na tempo i jakość komercjalizacji, a następnie sprzedaży poszczególnych obiektów.

4. Koncentracja działalności na rynku polskim, charakteryzującym się dobrymi perspektywami rozwoju.

Pandemia COVID-19 sprawiła, że praca z domu (WFH) stała się tymczasową koniecznością. Eksperci przewidują, że gdy będzie to bezpieczne, najemcy powrócą do pracy w biurach (WFO), na pełny etat lub formie hybrydowej (WFO+WFH). Rola biura ewoluowała i zyskała na znaczeniu: osobiste interakcje między współpracownikami są kluczowe dla innowacji, produktywności, mentoringu, szkolenia młodych pracowników i utrzymania kultury korporacyjnej, dlatego eksperci są zgodni co do tego, że biuro ma pewną przyszłość jako miejsce pracy, a WFH stanie się tylko jego uzupełnieniem.

Popyt na powierzchnie biurowe uzależniony jest od szeregu czynników, m.in. poziomu aktywności gospodarczej i udziału usług w PKB, tempa urbanizacji czy dostępności i atrakcyjności samych aktywów. W wyniku pandemii COVID-19 na popyt będą również wpływać trendy, które ukształtowały się pod jej wpływem, w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracownikom, takie jak rozgęszczanie stanowisk pracy czy odchodzenie od hot-desków (czyli używania jednego stanowiska pracy przez wielu pracowników). Dodatkowo, w celu zwiększenia atrakcyjności biura dla pracowników, pojawia się również trend oferowania różnego rodzaju dedykowanych przestrzeni, np. stref cichej pracy, stref współpracy, stref relaksu i innych.

Wszystkie powyższe czynniki wydają się być sprzyjające dla dalszego zwiększania się popytu na powierzchnie biurowe w Polsce: prognozowany na lata 2021-2023 dynamiczny wzrost PKB (wg prognoz NBP powyżej 4% rocznie), trendy urbanizacyjne, zwiększanie się udziału usług w PKB, tworzenie i relokacje centrów usług wspólnych do Polski, prognozowana przez ekspertów branżowych prawdopodobna luka podażowa w zakresie nowej, nowoczesnej przestrzeni biurowej klasy A w kluczowych aglomeracjach w Polsce w ciągu najbliższych dwóch, trzech lat, a także wdrażanie przez najemców rozwiązań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa pracownikom.

Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości biurowych potwierdzają dane dot. wartości przeprowadzonych transakcji inwestycyjnych w ostatnich latach. W 2020 r. wartość ta wyniosła 2 mld EUR (według danych CBRE), co – pomimo spadku w porównaniu z 2019 r. – jest trzecim najlepszym wynikiem w historii. Pomimo zawirowań rynkowych wywołanych pandemią COVID-19 eksperci rynku nieruchomości obserwują silne zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nieruchomości biurowych, a zwłaszcza najlepiej dostosowanymi do ewentualnych zmian rynkowych, nowymi i nowoczesnymi aktywami biurowymi klasy A, które będą cieszyły się dużym zainteresowaniem najemców. Grupa koncentruje się na realizowaniu tego typu projektów, dlatego jest bardzo dobrze przygotowana, by wykorzystać trendy rynkowe.

5. Zdolność do optymalizacji procesu nabywania atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.

Dzięki wypracowanej praktyce oraz pozycji rynkowej Grupa ma możliwość optymalizowania procesów nabywania atrakcyjnych nieruchomości gruntowych. Optymalizacja polega na płatności zasadniczej części ceny za nieruchomość dopiero po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę, co: (i) optymalizuje przepływy pieniężne i pozwala unikać blokowania zasobów w okresie realizacji prac projektowych oraz procedur administracyjnych, oraz (ii) minimalizuje ryzyko nabycia gruntu, na którym – z różnych przyczyn – nie byłaby możliwa realizacja zaplanowanego projektu.

6. Dbałość o kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ład korporacyjny (ESG).

Mając świadomość istniejących oczekiwań wszystkich interesariuszy Grupy, tj. najemców, nabywców, pracowników, dostawców oraz społeczności lokalnych, wśród których są realizowane poszczególne projekty, Grupa przywiązuje dużą wagę do kwestii związanych ze środowiskiem i ochroną zdrowia, kwestii społecznych oraz zagadnień ładu korporacyjnego (ang. ESG, *Environmental, Social and Corporate Governance*).

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa, o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i cieplna) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty (*excellent, very good*) zawarte w certyfikatach BREEAM uzyskiwanych przez Grupę dla każdego z realizowanych obiektów. Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk od roku 2020, jest spełnianie przez nowe obiekty najwyższych standardów w zakresie dbałości o zdrowie osób w nich pracujących, co znajduje odzwierciedlenie w dążeniu do certyfikacji obiektów w systemie WELL Health & Safety Rating.

Przygotowując i realizując swoje obiekty, Grupa stara się również uwzględniać potrzeby społeczności lokalnych, wykraczając poza rolę dewelopera biurowego. Przykładem mogą być projekty Cavatina Hall w Bielsku-Białej (futurystyczny, wielofunkcyjny budynek, nagrodzony w prestiżowym International Property Awards, oferujący część biurową o powierzchni ponad 9 tys. m² GLA, która zostanie połączona z częścią służącą kulturze – we współpracy z fundacją Fiducia Grupa tworzy pierwszą w regionie salę koncertową światowej klasy, mogącą pomieścić blisko tysiąc gości).

7. Wysoka rentowność zaangażowanego kapitału.

Przyjęty przez Grupę model finansowania projektów zakłada maksymalizację efektywności źródeł finansowania, przy zachowaniu bezpiecznego poziomu dźwigni finansowej. Osiąganie wysokiego poziomu zaangażowania kapitału obcego w odniesieniu do całkowitej wartości poszczególnych projektów jest możliwe w szczególności dzięki lewarowaniu projektów oraz zachowywaniu marży generalnego wykonawcy (wykorzystywaniu kompetencji generalnego wykonawcy zlokalizowanym wewnątrz Grupy). Finalnie pozwala to na relatywnie szybką alokację kapitału własnego do kolejnych nowych projektów, a tym samym na zwiększanie portfela.

Niezależnie od struktury finansowania, model biznesowy Grupy zakłada dążenie do optymalizacji okresu utrzymywania aktywów inwestycyjnych w celu zwiększenia efektywności zaangażowanego kapitału. Przejawia się to w skracaniu okresu pomiędzy osiągnięciem poziomu wskaźnika komercjalizacji pozwalającego na sprzedaż oraz transakcją sprzedaży. Realizacja takiego modelu jest możliwa dzięki zatrudnianiu przez Grupę zespołów doświadczonych specjalistów w zakresie poszukiwania nabywców i sprzedaży budynków. Silne kompetencje tego zespołu znalazły potwierdzenie w szeregu przeprowadzonych transakcji, w szczególności zrealizowanych w roku 2020, tj. już w trakcie pandemii COVID-19.

8. Zespół doświadczonych ekspertów, pokrywających swoimi kompetencjami całość procesu inwestycyjnego.

Nad realizacją trwających oraz przygotowywaniem nowych projektów pracuje zespół blisko dwustu osób, stworzony i przez kilka lat rozwijany przez pana Michała Dziudę – współtwórcę sukcesu Murapolu, tj. jednego z największych polskich deweloperów mieszkaniowych. Zespół składa się ze specjalistów o wysokich kompetencjach 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 PNU do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów. Kompetencje posiadane przez członków zespołu Grupy zostały zdobyte w trakcie wielu lat pracy w podmiotach z branży budowlanej i deweloperskiej.

9. Zdolność budowania trwałych relacji z kooperantami – podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych.

Jako generalny wykonawca realizowanych projektów Grupa stale współpracuje z kilkudziesięcioma podmiotami, z których każdy specjalizuje się w wykonawstwie określonych prac budowlano-montażowych

lub wykończeniowych. Niezależnie, Grupa współpracuje z kilkunastoma wiodącymi dostawcami materiałów budowlanych i wykończeniowych. W ocenie Zarządu jedną z kluczowych przewag konkurencyjnych Grupy jest umiejętność tworzenia trwałych, wieloletnich relacji z najważniejszymi kooperantami Grupy, w szczególności dzięki partnerstwu i zaufaniu wypracowanym na przestrzeni lat. Partnerstwo zapewnia Grupie dostępność potencjału wykonawczego dla każdej z prowadzonych inwestycji, gwarantującego oczekiwaną przez Grupę jakość świadczonych usług przy zapewnieniu konkurencyjnych warunków cenowych.

10. Wysoka dynamika skali działalności, przejawiająca się liczbą skomercjalizowanych obiektów oddanych do użytkowania.

Od początku swojej działalności Grupa ukończyła osiem projektów o łącznej powierzchni blisko 190 tys. m² GLA. W samym roku 2021 Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla trzech obiektów, tj. ostatniego etapu Equal Business Park (D), oraz pierwszych budynków w ramach projektów Palio Office Park i Ocean Office Park.

W Dacie Prospektu w realizacji znajdowały projekty o łącznej powierzchni ok. 145 tys. m² GLA, do których należały budynki w ramach kompleksów Quorum, Palio Office Park, Ocean Office Park, Global Office Park oraz Widzewska Manufaktura.

Stwierdzenie opiera się na wiedzy Zarządu, wynikającej z dostępnych Zarządowi informacji dotyczących obiektów oddanych do użytkowania przez podmioty konkurencyjne.

9.4. Przedmiot działalności Grupy

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 Resi Capital. W planach Grupy jest również realizacja mniejszych projektów, położonych w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

Grupa koncentruje działalność w dużych aglomeracjach miejskich. Decyzje o kolejnych projektach są podejmowane w oparciu o: (i) wyniki analiz dotyczących zapotrzebowania na powierzchnię biurową, (ii) szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu, (iii) dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz (iv) szacowane koszty realizacji inwestycji. W Dacie Prospektu Grupa prowadziła projekty – na różnym poziomie zaawansowania – w Warszawie oraz miastach regionalnych, takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała.

W tabeli poniżej wskazano liczbę projektów oraz liczbę m² GLA w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.

		Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko Biała	Razem
Projekty zakończone i sprzedane	liczba	1		1	3				5
	tys. m2 GLA	25,2		9,3	49,3				83,8
Projekty zakończone*	liczba			1	3	1	1	1	7
	tys. m2 GLA			19,1	52,8	16,5	4,0	8,6	101,0
Projekty w trakcie realizacji**	liczba		2	1	2	1	2	1	9
	tys. m2 GLA		31,3	16,2	31,7	7,7	55,2	2,9	145,0
Projekty w przygotowaniu***	liczba			3	3	5		1	12
	tys. m2 GLA			75,0	63,2	64,4		4,1	206,7
Razem	liczba	1	2	6	11	7	3	3	33
	tys. m2 GLA	25,2	31,3	119,6	197,0	88,6	59,2	15,6	536,5

* Projekty zakończone to projekty po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU).

** Projekty w trakcie realizacji to projekty w trakcie budowy i komercjalizacji przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (PNU).

*** Projekty w przygotowaniu to projekty przed rozpoczęciem prac budowlanych (nabyta działka lub zawarta umowa przedwstępna nabycia działki i rozpoczęte projektowanie).

Źródło: Spółka

Poniżej zaprezentowano projekty Grupy, wraz z najważniejszymi informacjami o każdym z nich, według stanu na Datę Prospektu z wyjątkiem danych nt. wartości bilansowej i zadłużenia projektowego, które zaprezentowano wg stanu na 31 marca 2021 r. Analizując dane dotyczące poszczególnych projektów, należy mieć na uwadze, że w przypadku projektów w budowie (inaczej projektów w trakcie realizacji) i projektów planowanych (inaczej projektów w przygotowaniu) wszystkie wartości należy traktować jako szacunki i założenia Zarządu. W przypadku projektów zakończonych, ale niesprzedanych, jako szacunki i założenia Zarządu należy traktować dane dot. wynajmu w odniesieniu do całości budynków, gdyż Zarząd nie ma pewności, że niewynajęta dotychczas część każdego z budynków zostanie wynajęta na zakładanych warunkach. Szczegółowe założenia odnośnie do każdej wartości są następujące.

GLA [m²]. W przypadku projektów w budowie i planowanych podano wartości szacunkowe, gdyż wartości osiągnięte po zakończeniu realizacji mogą się różnić od projektowanych, tj. podanych poniżej, ze względu na zmiany wprowadzane do projektów w trakcie realizacji. W przypadku projektów zakończonych podano wartość zaokrągloną do pełnych setek metrów kwadratowych.

Liczba miejsc postojowych [szt.]. W przypadku projektów w budowie i planowanych podano wartości szacunkowe z powodów opisanych powyżej. Wartości osiągnięte po zakończeniu realizacji mogą się różnić od szacunkowych.

NOI (Net Operating Income). W przypadku projektów w budowie i planowanych podano wartości NOI zakładające pełne obłożenie każdego z budynków. W przypadku projektów zakończonych podano wartości NOI zakładające skomercjalizowanie pustej powierzchni na warunkach zbliżonych do dotychczas zawartych umów.

Zaawansowanie budowy. Pojęcie odnosi się do etapu *shell & core*, tj. stanu surowego zamkniętego, z elewacją oraz wykończonymi częściami wspólnymi oraz z niewykończonymi powierzchniami biurowymi aranżowanymi indywidualnie zgodnie z oczekiwaniami najemców (tzw. *fit-out*).

Budżet inwestycyjny. Pojęcie oznacza budżet szacunkowy spółki celowej (projektowej, SPV), uwzględniający marżę generalnego wykonawcy, tj. *de facto* wyższy niż łączne koszty ponoszone przez Grupę.

Kredyt budowlany. Pojęcie oznacza finansowanie udzielone na okres budowy do czasu konwersji na kredyt inwestycyjny, co ma miejsce z reguły kilka lub kilkanaście miesięcy po dacie uzyskania pozwolenia na użytkowanie, kiedy to projekt osiąga stabilizację w zakresie generowanych przepływów pieniężnych. Kredyt budowlany charakteryzuje się marżą banku (oprocentowaniem) wyższą od kredytu inwestycyjnego, jednak nie są w okresie jego trwania wymagane spłaty rat kapitałowych, a odsetki są kapitalizowane w ciężar kredytu. Kredyt jest najczęściej zaciągany w walucie polskiej. Podpisanie umowy kredytu budowlanego jest jednoznaczne z jego konwersją na kredyt inwestycyjny po spełnieniu określonych umową warunków.

Kredyt inwestycyjny. Pojęcie oznacza finansowanie udzielone na okres posiadania przez Grupę aktywa generującego stabilne przepływy pieniężne z najmu, do czasu zbycia nieruchomości lub daty jego ostatecznej spłaty. Kredyt inwestycyjny charakteryzuje się marżą banku (oprocentowaniem) niższą od kredytu budowlanego, a odsetki i kapitał są spłacane regularnie. Kredyt jest najczęściej zaciągany w euro jako walucie umów najmu.

Projekty planowane obejmują wyłącznie projekty zabezpieczone, tj. z gruntem ostatecznie zakupionym lub zabezpieczonym poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania, i nie obejmują projektów, które Grupa prawdopodobnie zabezpieczy w toku swojej działalności, a które będą również realizowane w najbliższych latach. Zabezpieczenie projektów poprzez zawarcie umów przedwstępnych dotyczy projektów Ocean Office Park C, Quorum A, Quorum B, Quorum E, Cavatina Hall B, Kraków Office Park. W pozostałych przypadkach grunty zostały ostatecznie zakupione.

Z racji powtarzalności projektów w zakresie podstawowych aspektów technologicznych oraz know-how procesowego Grupa nie identyfikuje wprowadzenia istotnych nowych produktów ani usług w latach objętych HIF. Wyjątek stanowi rozpoczęcie działalności przez Quickwork, tj. spółkę powołaną do obsługi powierzchni przeznaczonych do coworkingu.

CAVATINA | Projekty zakończone i sprzedane



DIAMENTUM OFFICE, Wrocław

GLA (m ²)	9 300
Cena sprzedaży (tys. PLN)	78 265
Szacunkowy NOI (tys. EUR)	1 550
Data zakończenia	II kw. 2018
Data sprzedaży	III kw. 2019
Zrealizowana marża (%)	18%*



EQUAL BUSINESS PARK A, B, C, Kraków

GLA (m ²)	49 300
Cena sprzedaży (tys. PLN)	432 929
Szacunkowy NOI (tys. EUR)	8 650
Data zakończenia	IV kw. 2018
Data sprzedaży	II kw. 2020
Zrealizowana marża (%)	16%*



CHMIELNA 89, Warszawa

GLA (m ²)	25 200
Cena sprzedaży (tys. PLN)	426 000**
Szacunkowy NOI (tys. EUR)	6 000
Data zakończenia	II kw. 2020
Data sprzedaży	III kw. 2020
Zrealizowana marża (%)	49%

* Nieruchomości Diamentum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Cavatina Sp. z o.o. zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że marże osiągnięte na tych inwestycjach nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania zysku na działalności deweloperskiej.

** Wartość godziwa nieruchomości na dzień utraty kontroli nad spółką zależną (sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV).

CAVATINA | Projekty zakończone



TISCHNERA OFFICE, Kraków

GLA (m ²)	33 600
Wartość bilansowa (tys. PLN)	313 979
Dług projektowy (tys. PLN)	163 991
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	6 050
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	77%
Data zakończenia	IV kw. 2019
Dotychczas rozpoznana marża	44%



CARBON TOWER, Wrocław

GLA (m ²)	19 100
Wartość bilansowa (tys. PLN)	166 743
Dług projektowy (tys. PLN)	94 074
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	3 350
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	91%
Data zakończenia	II kw. 2019
Dotychczas rozpoznana marża	45%



GLOBAL OFFICE PARK, Budynek C, Katowice

GLA (m ²)	4 000
Wartość bilansowa (tys. PLN)	35 315
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	650
Status pozyskiwania finansowania:	decyzja kredytowa decyzja kredytowa
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020
Dotychczas rozpoznana marża	35%



EQUAL BUSINESS PARK, Budynek D, Kraków

GLA (m ²)	11 400
Wartość bilansowa (tys. PLN)	82 817
Dług projektowy (tys. PLN)	20 472
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	2 020
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	30%*
Data zakończenia	I kw. 2021
Dotychczas rozpoznana marża	42%

* Podpisany list intencyjny.



**PALIO OFFICE PARK,
Budynek A, Gdańsk**

GLA (m ²)	16 500
Wartość bilansowa (tys. PLN)	134 541
Dług projektowy (tys. PLN)	56 954
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	2 860
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	33%
Data zakończenia	I kw. 2021
Dotychczas rozpoznana marża	46%

CAVATINA | Projekty w budowie



**OCEAN OFFICE PARK,
Budynek A, Kraków**

GLA (m ²)	13 000
Liczba miejsc postojowych	200
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,5-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	2 300
Wartość bilansowa (tys. PLN)	98 450
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	123 082
Status pozyskiwania finansowania:	decyzja kredytowa
Zaawansowanie budowy (%)	94%
Poziom przednajmu (%)	29%
Planowana data zakończenia	III kw. 2021*

* Pierwsza część budynku o pow. Ok. 7 800 GLA oddana do użytkowania w 1Q 2021.



**GLOBAL OFFICE PARK,
Budynek A1, Katowice**

GLA (m ²)	27 300
Liczba miejsc postojowych	451
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 770
Wartość bilansowa (tys. PLN)	108 610
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	266 728
Status pozyskiwania finansowania:	decyzja kredytowa
Zaawansowanie budowy (%)	52%
Poziom przednajmu (%)	35%*
Planowana data zakończenia	II kw. 2022

* W tym aktywne listy intencyjne.



**GLOBAL OFFICE PARK,
Budynek A2, Katowice**

GLA (m ²)	27 900
Liczba miejsc postojowych	476
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 890
Wartość bilansowa (tys. PLN)	96 660
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	295 565
Status pozyskiwania finansowania:	decyzja kredytowa
Zaawansowanie budowy (%)	45%
Poziom przednajmu (%)	60%*
Planowana data zakończenia	II kw. 2022

* Umowa z kluczowym najemcą przewiduje opcję ekspansji do 78%



**CAVATINA HALL, Budynek A,
Bielsko-Biała (część biurowo-
usługowa)**

GLA (m ²)	8 600
Liczba miejsc postojowych	165
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,30
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 550
Wartość bilansowa (tys. PLN)	80 376**
Dług projektowy (tys. PLN)	61 749
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	70 639
Finansowanie	kredyt obrotowy*
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Poziom przednajmu (%)	75% (średnia dla obu części)
Planowana data zakończenia	III kw. 2021***

* Kredyt zabezpieczony na inwestycji pozyskany w formie finansowania obrotowego na poziomie spółki Cavatina Holding S.A.

** Dotyczy również części konferencyjno-koncertowej.

*** Termin zakończenia całości, tj. części biurowo-usługowej i konferencyjno-koncertowej.



**PALIO OFFICE PARK,
Budynek B, Gdańsk**

GLA (m ²)	7 700
Liczba miejsc postojowych	120
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 360
Wartość bilansowa (tys. PLN)	4 946
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	64 422
Status pozyskiwania finansowania	decyzja kredytowa
Zaawansowanie budowy (%)	8%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	I kw. 2022



**OCEAN OFFICE PARK,
Budynek B, Kraków**

GLA (m ²)	26 500
Liczba miejsc postojowych	410
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 690
Wartość bilansowa (tys. PLN)	44 957
Dług projektowy (tys. PLN)	24 022
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	239 750
Status pozyskiwania finansowania	pożyczka refinansująca zakup gruntu
Zaawansowanie budowy (%)	3%
Poziom przednajmu (%)	34%
Planowana data zakończenia	I kw. 2023



QUORUM, Budynek D, Wrocław

GLA (m ²)	16 200
Liczba miejsc postojowych	250
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	2 970
Wartość bilansowa (tys. PLN)	54 732
Dług projektowy (tys. PLN)	25 959
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	160 410
Status pozyskiwania finansowania	pożyczka refinansująca zakup gruntu
Zaawansowanie budowy (%)	7%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	III kw. 2022



**WIDZEWSKA MANUFAKTURA,
Budynek A, Łódź**

GLA (m ²)	29 900
Liczba miejsc postojowych	460
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	5 110
Wartość bilansowa (tys. PLN)	17 469
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	258 505
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	3%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	III kw. 2023



**WIDZEWSKA MANUFATURA,
Budynek D, Łódź**

GLA (m ²)	1 350
Liczba miejsc postojowych	20
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	230
Wartość bilansowa (tys. PLN)	1 749
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	12 328
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	3%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2021

CAVATINA | Projekty planowane



**PALIO OFFICE PARK,
Budynek C, Gdańsk**

GLA (m ²)	12 800
Liczba miejsc postojowych	200
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	2 270
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	104 454
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2021
Planowana data zakończenia	I kw. 2023



**PALIO OFFICE PARK,
Budynek D, Gdańsk**

GLA (m ²)	23 400
Liczba miejsc postojowych	360
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	4 140
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	191 069
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2021
Planowana data zakończenia	I kw. 2023



**PALIO OFFICE PARK,
Budynek E, Gdańsk**

GLA (m ²)	7 900
Liczba miejsc postojowych	125
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	1 400
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	64 528
Planowana data rozpoczęcia	I kw. 2022
Planowana data zakończenia	II kw. 2023



**PALIO OFFICE PARK,
Budynek F, Gdańsk**

GLA (m ²)	8 700
Liczba miejsc postojowych	135
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	1 540
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	74 565
Planowana data rozpoczęcia	II kw. 2022
Planowana data zakończenia	III kw. 2023



**PALIO OFFICE PARK,
Budynek G+H, Gdańsk**

GLA (m ²)	11 600
Liczba miejsc postojowych	180
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	2 050
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	97 686
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2022
Planowana data zakończenia	I kw. 2024



**OCEAN OFFICE PARK,
Budynek C, Kraków**

GLA (m ²)	8 200
Liczba miejsc postojowych	125
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	1 450
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	77 780
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2021
Planowana data zakończenia	I kw. 2023



**OCEAN OFFICE PARK,
Budynek D, Kraków**

GLA (m ²)	5 000
Liczba miejsc postojowych	75
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	880
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	44 500
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2022
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023



QUORUM, Budynek A, Wrocław

GLA (m ²)	18 200
Liczba miejsc postojowych	280
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	3 330
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	175 064
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2021
Planowana data zakończenia	II kw. 2023



QUORUM, Budynek B, Wrocław

GLA (m ²)	51 200
Liczba miejsc postojowych	790
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	9 370
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	530 886
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2021
Planowana data zakończenia	II kw. 2024



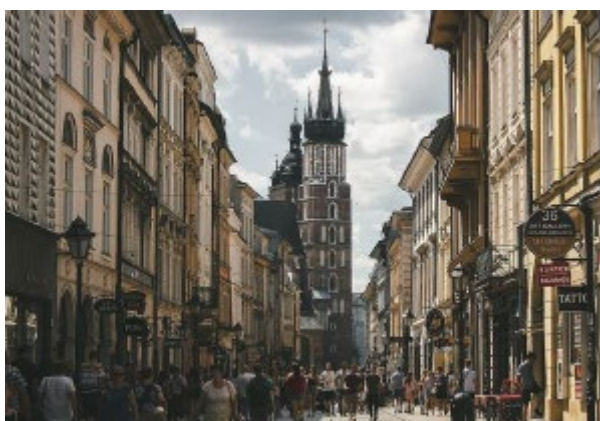
QUORUM, Budynek E, Wrocław

GLA (m ²)	5 600
Liczba miejsc postojowych	85
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	1 020
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	51 180
Planowana data rozpoczęcia	II kw. 2021
Planowana data zakończenia	II kw. 2022



**CAVATINA HALL,
Budynek B, Bielsko-Biała**

GLA (m ²)	4 000
Liczba miejsc postojowych	60
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	680
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	32 635
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2021
Planowana data zakończenia	III kw. 2022



**KRAKÓW OFFICE PARK,
Kraków**

GLA (m ²)	50 000
Liczba miejsc postojowych	770
Czynsz bazowy (EUR/m ²)	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	9 000
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	453 500
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2021
Planowana data zakończenia	I kw. 2024

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9.5. Model biznesowy Grupy

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych i nadzorczych, związanych z realizacją projektów nieruchomości biurowych, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych.

Szczególnie unikalnym elementem modelu biznesowego Grupy jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych, sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która – w przypadku wielu innych deweloperów komercyjnych – jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach, możliwych do uzyskania dzięki zachowaniu wewnątrz Grupy kompetencji generalnego wykonawcy.

Realizacja wszystkich zadań związanych z projektami, w tym w szczególności z funkcją generalnego wykonawcy, jest możliwa dzięki zespołowi blisko dwustu osób, stworzonemu i przez kilka lat rozwijanemu przez pana Michała Dziudę – współtwórcę sukcesu Murapolu, tj. jednego z największych polskich deweloperów mieszkaniowych. Kompetencje posiadane przez członków zespołu Grupy zostały nabyte w ramach wielu lat doświadczeń zdobywanych w podmiotach branży budowlanej i deweloperskiej.

Do kluczowych obszarów kompetencji Grupy, identyfikowanych na potrzeby opisu modelu biznesowego, należą poniższe.



Źródło: Spółka

- (i) Wyszukiwanie i selekcja potencjalnie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, analiza ich stanu prawnego i atrakcyjności biznesowej, oraz przygotowanie i szybkie przeprowadzenie transakcji nabycia, możliwe z racji braku konieczności uzyskiwania wieloszczeblowych zgód. W latach 2018-2020 Grupa nabyła lub zabezpieczyła nabycie (umowy przedwstępne) działki umożliwiające realizację projektów o łącznej powierzchni ok. 500 tys. m² GLA, za łączną kwotę blisko 500 mln zł.

W tym obszarze Grupa opiera swoją działalność na systematycznie poszerzanej bazie pośredników obrotu nieruchomościami, zarówno dużych, prowadzących działalność w wielu lokalizacjach, jak i małych, lokalnych, którzy są odpowiedzialni za realizację pierwszego etapu pozyskiwania nieruchomości gruntowych, w szczególności wyszukiwanie działek, oraz wstępną analizę ich atrakcyjności komercyjnej oraz statusu prawnego. Dzięki tej współpracy Grupa ma pośredni dostęp do bardzo obszernej bazy kilkuset nieruchomości gruntowych. Za relacje z pośrednikami odpowiada zespół koordynatorów będących pracownikami Grupy. Ostateczną umowę nabycia gruntu Grupa zawiera, co do zasady, dopiero po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

- (ii) Kompleksowe projektowanie w zakresie architektury i konstrukcji oraz aranżacji wnętrz planowanych obiektów we własnym biurze projektowo-architektonicznym. Zespół składa się z ponad pięćdziesięciu ekspertów, zarówno z architektów, jak i branżystów-inżynierów, będących pracownikami lub współpracownikami Grupy.

Zespół projektowy Grupy posiada niezbędną wiedzę i kompetencje, które pozwalają na rozpoczęcie procesu projektowego już na etapie akwizycji gruntu. Wszelkie projekty oraz niezbędne działania formalne wykonywane są przez doświadczonych architektów, branżystów i inżynierów. Dzięki posiadanym kompetencjom zespół może również dokonać optymalizacji kosztowych w projektach w oparciu o wiedzę pozyskaną już w trakcie realizacji projektu, w okresie znacząco krótszym niż w przypadku konieczności powierzenia ich przeprowadzenia podmiotowi zewnętrznemu. Odnosi się to również do zmian, których wprowadzenie jest niezbędne ze względu na okoliczności ujawnione w trakcie realizacji projektu, nieidentyfikowane na etapie sporządzania założeń i projektowania.

- (iii) Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy inwestycji, obejmujące m.in.: (i) przygotowanie i wdrożenie harmonogramu realizacji projektu, (ii) wybór podwykonawców i uzgodnienie warunków współpracy, (iii) wybór dostawców materiałów budowlanych i negocjacje cen, (iv) koordynację prac poszczególnych podwykonawców, (v) ciągłe, aktywne zarządzanie budżetem poprzez poszukiwanie nowych lepszych lub efektywniejszych kosztowo rozwiązań, (vi) nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami.

Już na etapie opracowania koncepcji projektu dział realizacji inwestycji, składający się z blisko osiemdziesięciu osób, rozpoczyna proces przygotowania budżetu. Pozwala to na dobór optymalnych

rozwiązań pod kątem jakości, dostępności zasobów oraz kosztów. Dobór odbywa się na podstawie systematycznie rozbudowywanej bazy dostawców oraz bazy materiałów, zarządzanej przez dział centralnych zakupów.

Wiedza ekspercka, know-how, wewnętrzna baza wykonawców, dostawców oraz katalog materiałów zawierający informacje nt. jakości, dostępności oraz cen pozwala opracować najwyższej jakości dokumentację projektową, zgodną z oczekiwanym poziomem rentowności inwestycji. Ostateczna weryfikacja poprawności przyjętych rozwiązań projektowych odbywa się w dziale przedmiarowania. Na tym etapie powstają także kompletne zestawienia ilościowe dotyczące prac i materiałów, jakie należy zakontraktować celem zrealizowania inwestycji.

Poszukiwanie wykonawców i dostawców oraz negocjacje cenowe są procesem ciągłym, za który odpowiedzialny jest dział kontraktowania oraz dział centralnych zakupów. Dział kontrolingu budowlanego, na podstawie ilości wynikających z zatwierdzonych przedmiarów, dokonuje weryfikacji umów przygotowanych i wynegocjowanych przez dział kontraktowania oraz zamówień materiałów realizowanych przez dział centralnych zakupów, weryfikując je w odniesieniu do zatwierdzonych budżetów oraz aktualnych i posiadanych w bazie archiwalnych jednostkowych cen rynkowych dla każdego kontraktowanego zakresu.

Dział jakości, w którym są zatrudnieni inżynierowie jakości oraz branżowi inspektorzy nadzoru, zatrudniający ponad dziesięć osób, cyklicznie wizytuje każdą z realizacji, dokonując weryfikacji tempa oraz jakości prowadzonych prac w oparciu o harmonogram realizacji i przygotowane wytyczne wykonawcze, które są obligatoryjnym załącznikiem do każdego z zawartych kontraktów. Wytyczne wykonawcze są opracowane na podstawie norm, warunków technicznych, ale również wewnętrznej wiedzy zespołu ekspertów Grupy wypracowanej dzięki doświadczeniom z wcześniejszych realizacji i audytów. Na podstawie raportów działu jakości przygotowywane są protokoły odbioru robót dla realizowanych kontraktów.

- (iv) Przeprowadzenie komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni biuowych, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i uzgadnianie warunków najmu i zawieranie umów.

W zakresie komercjalizacji obiektów Grupy zespół blisko dwudziestu osób – poza samodzielnym działaniem – współpracuje ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w Polsce. Model biznesowy Grupy, ze wszystkimi kompetencjami wewnętrznymi, umożliwia dużą elastyczność i sprawność obsługi procesu dostosowania powierzchni do potrzeb i oczekiwań najemców, co nierzadko jest kluczowe z punktu widzenia wyboru budynku przez Klienta.

- (v) Wykonanie projektu indywidualnej aranżacji powierzchni biuowej zgodnie z oczekiwaniami najemcy, a następnie realizacja tego projektu „pod klucz”.

Decydujący się na najem w obiektach zrealizowanych przez Grupę mają możliwość skorzystania z usług projektowych i doradztwa dotyczącego tworzenia środowiska pracy. Zespół projektowo-architektoniczny Grupy posiada szerokie kompetencje i doświadczenia w zakresie planowania, aranżacji i wykończenia wnętrza, umożliwiające bardzo szybkie i sprawne dostosowywanie wynajmowanej powierzchni do oczekiwań najemców. Z punktu widzenia zarówno najemców, jak i doradzających im podmiotów, stanowi to znaczące uproszczenie procesu najmu wobec braku konieczności zatrudniania do tych czynności podmiotów zewnętrznych. W przypadku podpisania z Grupą umowy o indywidualną aranżację wynajmowanej powierzchni, zarówno w zakresie objętym standardową ceną najmu, jak i za dodatkowym wynagrodzeniem, klient otrzymuje klucze do w pełni wyposażonego biura, gotowego do wprowadzenia pracowników.

- (vi) Zarządzanie obiektami w okresie od rozpoczęcia najmu (zakończenia komercjalizacji) do sprzedaży obiektu.

Grupa aktywnie zarządza posiadanymi nieruchomościami w okresie od zakończenia komercjalizacji do sprzedaży. W trosce o jakość usług świadczonych na rzecz najemców Grupa posiada wewnętrzny dział zarządzania nieruchomościami, składający się z kilku osób, zajmujący się koordynacją prac podwykonawców, np. w zakresie zarządzania nieruchomościami (ang. *Property Management*), zarządzania procesami i infrastrukturą (ang. *Facility Management*), jak również zarządzaniem budżetami operacyjnymi w sposób pozwalający na minimalizację opłat serwisowych ponoszonych przez najemców.

- (vii) Przygotowywanie i przeprowadzanie transakcji zbycia skomercjalizowanego obiektu.

Przygotowanie i zbycie skomercjalizowanego obiektu biurowego, o ile podjęto decyzję o jego sprzedaży, stanowi ostatni etap projektu. Ze względu na posiadane doświadczenia, kompetencje i relacje etap ten jest zawsze bezpośrednio koordynowany i nadzorowany przez Zarząd Emitenta. Obsługa prawna etapu jest prowadzona przez renomowaną, najczęściej międzynarodową, kancelarię prawną, mającą doświadczenia w obrocie nieruchomościami komercyjnymi. O profesjonalizmie i skuteczności zespołu świadczy umiejętność przeprowadzenia i finalizacji dwóch transakcji sprzedaży w 2020 r., tj. w okresie pandemii COVID-19. Łączna wartość ww. transakcji wyniosła niespełna 900 mln zł, a nabywcami były podmioty z grup Apollo Rida oraz Madison International Realty.

9.6. Strategia

Kluczowym celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie do końca 2025 r. 1 mln m² GLA portfela, rozumianego jako suma inwestycji zakończonych, w tym sprzedanych, trwających oraz planowanych zabezpieczonych (tj. z gruntem zakupionym lub zabezpieczonym, poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania).

Grupa planuje kontynuować prowadzenie działalności w najlepszych lokalizacjach większości największych miast w Polsce (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała).

Jednocześnie Grupa chce osiągnąć zdolność do wypłacania wysokiej i regularnej dywidendy.

Dla realizacji celów strategicznych Grupa podejmuje szereg działań operacyjnych, zarówno wewnątrz organizacji, jak i w relacjach z otoczeniem gospodarczym. Najważniejsze z nich wymieniono poniżej.

1. Koncentracja na dużych biurowych projektach komercyjnych (tj. od 20 tys. do 100 tys. m² GLA), w tym także wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne, wyróżniających się unikalną architekturą, ponadprzeciętną jakością i designem, zlokalizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających: (i) najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz (ii) atrakcyjne wyceny przy sprzedaży projektu.
2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców, m.in. poprzez:
 - a. wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;
 - b. systematyczną analizę trendów na rynku budownictwa biurowego, w szczególności w zakresie technologii wykonania, architektury, wzornictwa oraz oczekiwań związanych z proekologicznością obiektów; projektując budynki, Grupa w szczególności skupia się na takich aspektach, jak energooszczędność, udział powierzchni biologicznie czynnych, retencja wody, rozwiązania w zakresie tzw. budynków inteligentnych;
 - c. optymalizację skali każdego z projektów w celu zapewnienia jak najlepszych parametrów w zakresie technicznym, operacyjnym i finansowym, przekładających się z jednej strony na możliwość oferowania przyszłym najemcom konkurencyjnych stawek czynszu, z drugiej na maksymalizowanie wartości nieruchomości;
 - d. zapewnianie najwyższej jakości wykonania realizowanych projektów, zarówno w aspektach technologicznych i technicznych, jak i estetycznych;
 - e. ponadprzeciętne w skali rynku zaangażowanie w procesy aranżacji i wykańczania wnętrz na zlecenie konkretnych przyszłych najemców – każdemu przyszłemu najemcy Grupa oferuje pewien zakres wykończenia „pod klucz”, wyrażany w określonej wartości kosztów na m² (kwota zależna od obiektu), z opcją jego dodatkowego rozszerzenia na koszt klienta;
 - f. podnoszenie kwalifikacji merytorycznych oraz relacyjnych pracowników Grupy odpowiadających za współpracę z najemcami.
3. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej, m.in. poprzez:
 - a. utrzymywanie relacji z potencjalnymi inwestorami poprzez udział w targach, spotkaniach branżowych;
 - b. regularne badanie i analiza raportów rynkowych generowanych przez międzynarodowe agencje doradcze.

4. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego, w szczególności w obszarach: (i) projektowania inżynierskiego i architektonicznego, (ii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, (iii) komercjalizacji powierzchni, (iv) zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.
5. Dbłość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy, w szczególności podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, m.in. poprzez:
 - a. dostosowywanie umownych terminów płatności w oparciu o indywidualne ustalenia z poszczególnymi dostawcami/podwykonawcami pozwalające na utrzymanie przez nich odpowiedniego poziomu płynności;
 - b. w razie potrzeby, po indywidualnych ustaleniach, skracanie umownie ustalonych terminów płatności;
 - c. w przypadku sprawdzonych podwykonawców nawiązywanie relacji długoterminowych poprzez proponowanie im współpracy na kolejnych projektach realizowanych przez Grupę.
6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach organizacyjnym, czasowym oraz finansowym, w szczególności poprzez:
 - a. kompleksowe analizy chłonności poprzedzające nabycie działek umożliwiające relatywnie precyzyjne określenie możliwej skali inwestycji;
 - b. rozbudowane due diligence nabywanych działek mające na celu minimalizację ryzyk prawnych i biznesowych związanych z realizowanymi inwestycjami;
 - c. planowanie płatności za nieruchomość gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.
7. Zapewnienie zdysyrfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym, m.in. poprzez:
 - a. przeznaczanie większości wypracowanych zysków na potrzeby finansowania działalności Grupy;
 - b. pozyskiwanie nowego kapitału własnego, w szczególności w drodze emisji Akcji Oferowanych;
 - c. pozyskiwanie finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.
8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą obiektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

9.7. Klienci

Grupa wyróżnia dwie grupy klientów, związane z poszczególnymi etapami rozwoju projektu.

Pierwszą grupę klientów stanowią najemcy powierzchni biurowej oddanej do użytkowania po zakończeniu realizacji każdego z obiektów, pozyskiwani przez Grupę na etapie komercjalizacji obiektu. Należą do nich międzynarodowe korporacje (m.in. Grupa Sabre oraz Grupa ING Bank B.V.), duże podmioty prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Grupa PKO BP, Integer, Grupa LuxMed) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy.

W latach objętych HIF wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów z najmu, jednak ze względu na model biznesowy Grupy zakładający staranny dobór najemców pod kątem ich standingu finansowego oraz relatywnie szybkie zbywanie skomercjalizowanych obiektów, poziom koncentracji przychodów z najmu nie miał istotnego wpływu na ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę, w szczególności nie generował ryzyk związanych z koncentracją przychodów. Szczegóły przedstawiono w notcie 10.1 do HIF.

Drugą grupę klientów stanowią podmioty zainteresowane nabyciem skomercjalizowanej nieruchomości w celach inwestycyjnych. Przychody realizowane od tej grupy klientów w każdym z lat wykazywały wysoką koncentrację, co jednak stanowi i będzie stanowiło naturalną cechę działalności Grupy. Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz funduszy z takich grup jak Benson Elliot, Madison International Realty oraz – działające wspólnie – Apollo-Rida Poland i Ares.

9.8. Marketing, promocja i sprzedaż

Działania w obszarze marketingu i promocji dostosowane są do specyfiki każdej z grup odbiorców (najemcy powierzchni biurowej i nabywcy obiektów) oraz dotychczasowych relacji.

Grupa posiada wewnętrzny dział marketingu i komunikacji, którego zadaniem jest przygotowywanie i koordynowanie strategii marketingowej poszczególnych projektów deweloperskich, bieżąca komunikacja z mediami oraz prowadzenie i pomiar efektywności kampanii promocyjnych. Bezpośrednia współpraca działu marketingu i komunikacji z działem sprzedaży pozwala na każdorazowe spersonalizowanie oferty do indywidualizowanych oczekiwań i wymagań klientów. Celem podejmowanych działań jest zapewnienie dobrej widoczności oferty i indywidualizacja działań ukierunkowanych na wzrost wyników sprzedażowych. Dział marketingu i promocji odpowiada także za analitykę i pozyskiwanie informacji na temat rynku i jego poszczególnych segmentów, w szczególności w oparciu o raporty branżowe i wyniki badań rynkowych, jak również o współpracę z wybranymi agencjami doradczymi z zakresu nieruchomości.

Najemcy

Wobec potencjalnych najemców powierzchni biurowej działania z zakresu marketingu i promocji obejmują w szczególności:

- podtrzymywanie relacji dwustronnych z podmiotami, które uprzednio wynajęły powierzchnię biurową w obiektach zrealizowanych przez Grupę;
- udział w wydarzeniach branżowych oraz krajowych i zagranicznych targach nieruchomości;
- komunikację dotyczącą realizowanych projektów, prowadzoną z wykorzystaniem mediów branżowych i biznesowych oraz mediów społecznościowych (LinkedIn);
- współpracę z międzynarodowymi i lokalnymi pośrednikami najmu nieruchomości komercyjnych.

Nabywcy (inwestorzy)

Wobec potencjalnych nabywców skomercjalizowanych obiektów działania zmierzające do pozyskania inwestora obejmują w szczególności:

- udział w wydarzeniach branżowych oraz krajowych i zagranicznych targach nieruchomości;
- współpracę z wiodącymi agencjami nieruchomości;
- działania public relations na poziomie korporacyjnym.

9.9. Dostawcy Grupy

Dostawcy usług (podwykonawcy)

Z racji skali i złożoności realizowanych projektów Grupa współpracuje stale z kilkudziesięcioma podmiotami zewnętrznymi, świadczącymi dla Grupy, jako generalnego wykonawcy projektów, usługi budowlano-montażowe i wykończeniowe. W oparciu o wieloletnie doświadczenia wypracowane przez kadrę inżynierską Grupy, każdy z projektów Grupa dzieli na blisko sto wystandaryzowanych i ściśle zdefiniowanych pozycji budżetowych, dla realizacji których stara się pozyskać podmioty specjalizujące się w wykonawstwie tych zakresów prac. Poszukiwana wąska specjalizacja podwykonawców ma na celu uzyskiwanie: (i) najwyższej jakości realizowanych prac, możliwej do osiągnięcia przy kwotach założonych w budżetach dla danej pozycji, oraz (ii) optymalizację kosztową realizowanych prac, możliwą dzięki precyzyjnemu kosztorysowaniu przez podwykonawców w oparciu o ich wysoce specjalistyczną wiedzę bazującą na własnych doświadczeniach.

Do grona podwykonawców Grupy należą podmioty świadczące usługi pokrywające cały zakres prac związanych z realizacją procesu budowlanego w zakresie prac budowlano-montażowych, w szczególności:

- wykonanie „stanu zero” budynku (część budynku do poziomu gruntu), wraz z hydroizolacją,
- wykonanie stanu surowego budynku (budynek bez stolarki okiennej, mediów i wykończenia),

- wykonanie elewacji, w tym stolarki okiennej,
- wykonanie prac z zakresu instalacji grzewczej, wentylacji oraz klimatyzacji (HVAC),
- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- wykonanie prac z zakresu instalacji elektrycznej,
- wykonanie prac wykończeniowych.

Dostawcy materiałów budowlanych

Zgodnie z realizowanym modelem biznesowym Grupa samodzielnie odpowiada za zakup kluczowych materiałów budowlanych, m.in. betonu, stali, ceramiki, kamienia, konglomeratów, okładzin, wykładzin oraz fasad (aluminium, okładziny, kamień, szkło – w wybranych projektach, jeżeli samodzielny zakup jest optymalny kosztowo), pozostawiając w gestii podwykonawców materiały mniej istotne wartościowo oraz niewpływające na wzornictwo i estetykę. Z wybranymi dostawcami betonu i stali Grupa współpracuje w oparciu o umowy ramowe, obejmujące zakresem współpracy więcej niż jeden projekt, niegwarantujące jednak dostawy odbioru minimalnych ilości materiałów. Współpraca z dostawcami materiałów niezbędnych do realizacji fasad ogranicza się do zakupu wybranych materiałów, natomiast montaż powierzany jest podwykonawcy specjalizującemu się w tym obszarze prac, przy czym zakup jest zawsze dokonywany w uzgodnieniu z wykonawcą i projektantem obiektu.

Przyjęcie i konsekwentne stosowanie opisanego modelu zakupowego zapewnia: (i) optymalizację kosztową w zakresie zakupu materiałów dzięki dużej skali realizowanych zamówień oraz dywersyfikacji dostawców materiałów niezbędnych dla prowadzenia prac w poszczególnych projektach, realizowanych przez różnych podwykonawców, (ii) zapewnienie optymalnej – z punktu widzenia oczekiwań Grupy – relacji ceny do jakości nabywanych materiałów, (iii) uzyskiwanie konkurencyjnych poza cenowych warunków handlowych, np. terminów płatności.

Większość zakupów Grupa realizuje od podmiotów polskich, nabywając za granicą jedynie materiały, których dostępność w Polsce jest ograniczona lub są one niedostępne. Podstawową walutą zakupów Grupy jest złoty polski.

W latach 2018-2020 w gronie dostawców Grupy znalazły się podmioty, z którymi Grupa zrealizowała obroty o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych Grupy. Współpraca z nimi nie miała jednak i nie ma charakteru uzależnienia technologicznego, kompetencyjnego lub innego o charakterze niefinansowym.

9.10. Istotne umowy

Poniżej zostały przedstawione istotne umowy zawarte przez Grupę poza normalnym tokiem działalności w okresie dwóch lat poprzedzających Datę Prospektu, a także umowy zawarte w okresie wcześniejszym, jeżeli takie umowy dotyczą istotnych praw lub obowiązków Spółki lub Spółki Zależnej na Datę Prospektu. Na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od żadnej umowy przemysłowej, handlowej czy finansowej. W ramach umów poza normalnym tokiem przedstawione zostały istotne umowy finansowe oraz umowy inwestycyjne, w przypadku, gdy ich jednostkowa wartość lub łączna wartość umów zawieranych z jednym podmiotem przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Umowy dotyczące realizowanych projektów

Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Equal 1 sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o.

W dniu 2 czerwca 2020 r. Equal 1 sp. z o.o. („Sprzedający”) zawarła z Ormelle sp. z o.o. („Kupujący”) przyrzoną umowę sprzedaży prawa własności budynku A projektu Equal Business Park („Budynek”) o GLA wynoszącej 7.908 m² oraz prawa użytkowania gruntów, na których położony jest Budynek (łącznie jako „Nieruchomość”) wraz z wszelkimi powiązanymi budowlami, maszynami, wyposażeniem i infrastrukturą obsługującą Budynek, prawami i obowiązkami z umów najmu powierzchni Budynku, kaucjami najemców, prawami z udzielonych gwarancji bankowych oraz odpowiednią dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, a także prawami IP do tej dokumentacji. Wydanie Nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia umowy, co zostało zabezpieczone oświadczeniem Sprzedającego złożonym w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego. Wszystkie prawa i obowiązki wynikające z ww. umów najmu zostały przeniesione ze skutkiem na datę zawarcia umowy, przy czym strony uzgodniły, że ostatnim miesiącem, w którym Sprzedający był uprawniony do pobrania czynszów oraz opłat eksploatacyjnych, był czerwiec 2020 r.

Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem warunków zawieszających umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 16 stycznia 2020 r. zawartej pomiędzy stronami. Jednym ze wspomnianych warunków było udzielenie gwarancji w trybie art. 577 i nast. Kodeksu cywilnego w stosunku do Nieruchomości przez Cavatina GW sp. z o.o. wraz z zabezpieczeniem tej gwarancji w postaci gwarancji bankowej w kwocie 2.957.354,00 zł udzielonej przez Alior Bank S.A. Ponadto, Emitent i Sprzedający udzielili Kupującemu gwarancji płatności wszelkich zobowiązań najemców w okresie ochronnym przewidzianym umową ochronną, trwającym do 31 maja 2022 r. Gwarancja udzielona przez Emitenta została udzielona w kwocie 23.799.314,00 zł tytułem zabezpieczenia ryzyka utraty najemców lub czynszów przez kupujących Equal Business Park budynki A, B i C.

Cena sprzedaży wyniosła 16.332.988,06 EUR netto. Część ceny sprzedaży została przelana w dniu 2 czerwca 2020 r. na rachunek bankowy Sprzedającego, pozostała kwota (174.220 EUR) została przelana na rachunki depozytowe i zatrzymana tytułem zabezpieczenia zobowiązań stron. Kwota podatku VAT zapłacona przez Kupującego wyniosła 16.604.866.98,00 zł.

Umowa obejmuje zobowiązania Sprzedającego do wypełnienia po zamknięciu transakcji, do których należały obowiązki związane z: (i) naprawą niewykonanych usterek w terminie i na warunkach określonych w umowie, (ii) uzupełnieniem brakujących zabezpieczeń umów najmu, (iii) uzupełnieniem brakującej dokumentacji.

Sprzedający i Kupujący udzielili standardowych oświadczeń i zapewnień, zwyczajowo udzielanych w tego rodzaju transakcjach. Odpowiedzialność Sprzedającego za naprawę szkód wynikających z naruszenia ww. oświadczeń i zapewnień ponoszona jest na zasadzie ryzyka i ograniczona jest czasowo oraz kwotowo. Na podstawie art. 558 Kodeksu Cywilnego strony wyłączyły odpowiedzialność Sprzedającego wynikającą z ustawowej rękojmi za wady prawne i fizyczne Nieruchomości oraz innych przenoszonych aktywów.

Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy 100K sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o.

W dniu 2 czerwca 2020 r. 100K sp. z o.o. („**Sprzedający**”) zawarła z Osiglia sp. z o.o. („**Kupujący**”) przyrzoną umowę sprzedaży prawa własności budynku B projektu Equal Business Park („**Budynek**”) o GLA wynoszącej 18.732 m² oraz prawa użytkownika gruntu, na którym położony jest Budynek (łącznie jako „**Nieruchomość**”) wraz z wszelkimi powiązanymi budowlami, maszynami, wyposażeniem i infrastrukturą obsługującą Budynek, prawami i obowiązkami z umów najmu powierzchni Budynku, kaucjami najemców, prawami z udzielonych gwarancji bankowych oraz odpowiednią dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, a także prawami IP do tej dokumentacji.

Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem warunków zawieszających umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 16 stycznia 2020 r. zawartej pomiędzy stronami, w tym udzielenie gwarancji w trybie art. 577 i nast. Kodeksu cywilnego w stosunku do Nieruchomości przez Cavatina GW sp. z o.o. wraz z zabezpieczeniem tej gwarancji w postaci gwarancji bankowej w kwocie 6.942.280,00 zł udzielonej przez Alior Bank S.A.

Cena sprzedaży wyniosła 37.479.690,85 EUR netto. Część ceny sprzedaży została przelana w dniu 2 czerwca 2020 roku na rachunek bankowy Sprzedającego, pozostała kwota (598.118 EUR) została przelana na rachunki depozytowe i zatrzymana tytułem zabezpieczenia zobowiązań stron. Kwota podatku VAT zapłacona przez Kupującego wyniosła 38.103.577,80 zł.

Pozostałe istotne warunki umowy są analogiczne do warunków przyrzonej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawartej pomiędzy Equal I sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o.

Przedwstępna umowa sprzedaży projektu Equal Business Park D zawarta przez Cavatina SPV4

W dniu 16 stycznia 2020 r. spółka zależna Emitenta - Cavatina SPV4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (jako sprzedający) zawarł z konsorcjum spółek zarządzanym przez Apollo-Rida Poland (jako kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży projektu budynku D projektu Equal Business Park (prawa własności gruntów oraz budynków położonych w Krakowie) („**Umowa Przedwstępna**”). Umowa Przedwstępna przewiduje zawarcie umowy przyrzonej do dnia 21 października 2021 r., a łączna cena sprzedaży aktywów objętych Umową Przedwstępną będzie wynosić 25.300.000,00 euro netto. Zawarcie umowy przyrzonej jest uzależnione od spełnienia warunków zawieszających zastrzeżonych na korzyść kupującego m.in.: (i) uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, (ii) dostarczenia polis ubezpieczeniowych, (iii) osiągnięcia sytuacji, w której niewynajęte pomieszczenia stanowić będą nie więcej niż 20% GLA budynku. W przypadku niespełnienia się warunku zawieszającego dotyczącego poziomu wynajętych pomieszczeń sprzedający jest zobowiązany do zawarcia umowy najmu pozostałych pomieszczeń, przy czym zakres umowy najmu będzie się zmniejszał w miarę

wynajmowania przez sprzedającego kolejnych pomieszczeń najemcom. Cena może podlegać korekcie (na datę zawarcia umów przyrzeczonych) na warunkach uzgodnionych w Umowie Przedwstępnej w zależności od wartości umów najmu zawartych dla budynku. Strony mają prawo do odstąpienia od Umowy Przyrzeczonej na warunkach w niej wskazanych. Odpowiedzialność sprzedającego za ewentualne szkody wynikłe z naruszeń Umowy Przedwstępnej ograniczona jest do kwoty ceny.

Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Equal III sp. z o.o. a Oncino sp. z o.o.

W dniu 2 czerwca 2020 r. Equal III sp. z o.o. („**Sprzedający**”) zawarła z Oncino sp. z o.o. („**Kupujący**”) przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku C projektu Equal Business Park („**Budynek**”) o GLA wynoszącej 22.842 m² oraz prawa użytkowania gruntu, na którym położony jest Budynek (łącznie jako „**Nieruchomość**”) wraz z wszelkimi powiązаныmi budowlami, maszynami, wyposażeniem i infrastrukturą obsługującą Budynek, prawami i obowiązkami z umów najmu powierzchni Budynku, kaucjami najemców, prawami z udzielonych gwarancji bankowych oraz odpowiednią dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, a także prawami IP do tej dokumentacji.

Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem warunków zawieszających umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 16 stycznia 2020 r. zawartej pomiędzy stronami, w tym udzielenie gwarancji w trybie art. 577 i nast. Kodeksu cywilnego w stosunku do Nieruchomości przez Cavatina GW sp. z o.o. wraz z zabezpieczeniem tej gwarancji w postaci gwarancji bankowej w kwocie 10.390.800,00 zł udzielonej przez Alior Bank S.A.

Cena sprzedaży wyniosła 44.313.745,45 EUR netto. Część ceny sprzedaży została przelana w dniu 2 czerwca 2020 r. na rachunek bankowy Sprzedającego, pozostała kwota (385.500 EUR) została przelana na rachunki depozytowe i zatrzymana tytułem zabezpieczenia zobowiązań stron. Kwota podatku VAT zapłacona przez Kupującego wyniosła 45.051.392,06 zł.

Pozostałe istotne warunki umowy są analogiczne do warunków przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawartej pomiędzy Equal I sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o.

Przedwstępna umowa sprzedaży projektu Equal Business Park D zawarta przez Cavatina SPV4

W dniu 16 stycznia 2020 r. spółka zależna Emitenta - Cavatina SPV4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (jako sprzedający) zawarł z konsorcjum spółek zarządzanym przez Apollo-Rida Poland (jako kupujący) przedwstępna umowę sprzedaży projektu budynku D projektu Equal Business Park (prawa własności gruntów oraz budynków położonych w Krakowie) („Umowa Przedwstępna”). Umowa Przedwstępna przewiduje zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 21 października 2021 r., a łączna cena sprzedaży aktywów objętych Umową Przedwstępna będzie wynosić 25.300.000,00 euro netto. Zawarcie umowy przyrzeczonej jest uzależnione od spełnienia warunków zawieszających zastrzeżonych na korzyść kupującego m.in.: (i) uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, (ii) dostarczenia polis ubezpieczeniowych, (iii) osiągnięcia sytuacji, w której niewynajęte pomieszczenia stanowić będą nie więcej niż 20% GLA budynku. W przypadku niespełnienia się warunku zawieszającego dotyczącego poziomu wynajętych pomieszczeń sprzedający jest zobowiązany do zawarcia umowy najmu pozostałych pomieszczeń, przy czym zakres umowy najmu będzie się zmniejszał w miarę wynajmowania przez sprzedającego kolejnych pomieszczeń najemcom. Cena może podlegać korekcie (na datę zawarcia umów przyrzeczonych) na warunkach uzgodnionych w Umowie Przedwstępnej w zależności od wartości umów najmu zawartych dla budynku. Strony mają prawo do odstąpienia od Umowy Przyrzeczonej na warunkach w niej wskazanych. Odpowiedzialność sprzedającego za ewentualne szkody wynikłe z naruszeń Umowy Przedwstępnej ograniczona jest do kwoty ceny.

Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 4 lipca 2019 r. zawarta pomiędzy Diamentum Office sp. z o.o. a MOS Poland sp. z o.o.

W dniu 4 lipca 2019 r. Diamentum Office sp. z o.o. („**Sprzedający**”) zawarła z MOS Poland sp. z o.o. („**Kupujący**”) przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku Diamentum Office („**Budynek**”) o GLA wynoszącej 9.291 m² oraz prawa użytkowania gruntów, na którym położony jest Budynek (łącznie jako „**Nieruchomość**”) wraz z wszelkimi powiązаныmi budowlami, maszynami, wyposażeniem i infrastrukturą obsługującą Budynek, prawami i obowiązkami z umów najmu powierzchni Budynku, kaucjami najemców,

prawami z udzielonych gwarancji bankowych oraz odpowiednią dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, a także prawami IP do tej dokumentacji. Wydanie Nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia umowy, co zostało zabezpieczone oświadczeniem Sprzedającego złożonym w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego. Wszystkie prawa i obowiązki wynikające z ww. umów najmu zostały przeniesione ze skutkiem na datę zawarcia umowy, przy czym strony uzgodniły, że ostatnim miesiącem, w którym Sprzedający był uprawniony do pobrania czynszów oraz opłat eksploatacyjnych, był lipiec 2019 r.

Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem warunków zawieszających umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 27 marca 2019 r., zawartej pomiędzy stronami.

Cena sprzedaży wyniosła 18.743.593,77 EUR netto. Część ceny sprzedaży w kwocie 12.933.092,78 EUR została przeznaczona na spłatę kredytu zaciągniętego w związku z budową Budynku, zaś pozostała została przekazana na rachunek bankowy Sprzedającego. Podatek VAT w wysokości został zapłacony przez Kupującego w kwocie 18.296.858,97,00 zł.

Pozostałe istotne warunki umowy są analogiczne do warunków przyręczonej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawartej pomiędzy Equal I sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o., przy czym w zakresie zobowiązań z tytułu najmu Emitent udzielił poręczenia zamiast gwarancji. Ponadto, pomiędzy Sprzedającym a Kupującym doszło do podpisania umowy najmu powierzchni nieruchomości.

Umowa sprzedaży udziałów w spółce Cavatina Office sp. z o.o. z dnia 3 września 2020 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako sprzedającym a MIRELF VII CO I_INVESTMENT B.V. jako kupującym

W dniu 3 września 2020 r. została zawarta umowa sprzedaży i przeniesienia 65% udziałów w Cavatina Office sp. z o.o. („**Spółka Celowa**”) pomiędzy Emitentem jako sprzedającym oraz MIRELF VII CO I_INVESTMENT B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia jako kupującym („**Kupujący**”) („**Umowa**”). Na podstawie Umowy Emitent sprzedał Kupującemu 52.065 posiadanych przez siebie udziałów w Spółce Celowej, każdy o wartości nominalnej 50 zł i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2.603.250,00 zł („**Udziały**”).

Spółka Celowa na datę zawarcia umowy była i na Datę Prospektu jest właścicielem budynku Chmielna 89 („**Budynek**”) oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się Budynek.

Cena za sprzedaż udziałów wyniosła 17.066.120,16 EUR i została zapłacona w dniu 3 września 2020 r.

Emitent i Kupujący złożyli standardowe oświadczenia i zapewnienia dotyczące udziałów i działalności, w tym zapewnień dotyczących zagadnień podatkowych. Odpowiedzialność sprzedającego za naruszenia umowy oraz zawartych w niej zapewnień i gwarancji jest ograniczona co do kwoty ceny oraz czasowo. Emitent udzielił kupującemu i Spółce Celowej poręczenia w zakresie należytego i terminowego wykonania obowiązków przez Cavatina GW sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę inwestycji Chmielna 89.

Umowa współpracy z dnia 3 września 2020 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako sprzedającym a MIRELF VII CO I_INVESTMENT B.V. jako kupującym

W związku z zawarciem ww. umowy sprzedaży udziałów w spółce Cavatina Office sp. z o.o. („**Spółka Celowa**”) z dnia 3 września 2020 r. pomiędzy Emitentem jako sprzedającym a MIRELF VII CO I_INVESTMENT B.V. („**Kupujący**”) strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89.

W związku z zawarciem umowy działalność Spółki Celowej prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, ustalonych przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Spółki Celowej poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron umowy posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Spółki Celowej. Reprezentacja Spółki Celowej wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Emitenta oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy Spółki Celowej, obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Celowej przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Spółki Celowej, sprzedaż inwestycji Chmielna 89 czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu Spółki Celowej.

Umowa przewiduje lock-up na udziałach Spółki Celowej obowiązujący w okresie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy, który nie dotyczy transferu tych udziałów na rzecz podmiotów powiązanych z daną stroną umowy. W dalszym okresie umowa przewiduje ograniczenia w zakresie sprzedaży udziałów Spółki Celowej, w tym m.in.

obowiązek Emitenta w postaci zagwarantowania prawa pierwokupu Kupującemu przy sprzedaży wszystkich posiadanych przez siebie udziałów.

Umowa obejmuje również postanowienia dotyczące warunków sprzedaży Chmielnej 89 po zakończeniu okresu lock-up, dotyczące w szczególności sposobu ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.

Umowa ulega rozwiązaniu w związku ze sprzedażą Chmielnej 89 i sprzedaży wszystkich udziałów Spółki Celowej przez którąś ze stron umowy, a także może ulec rozwiązaniu na podstawie porozumienia stron.

W związku z zawartą umową Kupujący udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 8.000.000,00 EUR. Zabezpieczeniem zobowiązań wynikających z zawartej umowy pożyczki jest m.in. zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Spółce Celowej posiadanych przez Emitenta, uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki Celowej. Zastaw został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.000.000,00 EUR.

Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu zawarta pomiędzy Emitentem a Invest City sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wraz z umowami przyrzeczonymi

W dniu 20 marca 2019 r. Emitent (jako kupujący) zawarł z Invest City sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków) położonych we Wrocławiu przy ul. Generała Władysława Sikorskiego, związanych z realizacją inwestycji Quorum („**Umowa Przedwstępna**”). Umowa Przedwstępna przewidywała zawarcie trzech umów przyrzeczonych, a łączna cena sprzedaży nieruchomości objętych Umową Przedwstępną wynosiła 175.000.000 zł netto.

W dniu 19 marca 2020 r. zostało zawarte porozumienie zmieniające Umowę Przedwstępną, na mocy którego do Umowy Przedwstępnej przystąpiła Cavatina SPV12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Jednocześnie w dniu 19 marca 2020 r. została zawarta pierwsza umowa przyrzeczona, na mocy której Cavatina SPV12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionych na gruncie budynków za cenę 30.000.000 zł netto, która została uregulowana przez Cavatina SPV12 sp. z o.o. w dniu 18 marca 2020 r.

Kolejno, w dniu 13 listopada 2020 r. zostało zawarte porozumienie zmieniające Umowę Przedwstępną, na mocy którego do Umowy Przedwstępnej przystąpiła ReCap SPV1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Jednocześnie w dniu 13 listopada 2020 r. została zawarta druga umowa przyrzeczona, na mocy której ReCap SPV1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionych na gruncie budynków za cenę 50.000.000 zł netto, która została uregulowana przez ReCap SPV1 sp. z o.o. w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z Umową Przedwstępną, Emitent zobowiązany jest do zawarcia trzeciej umowy przyrzeczonej, której przedmiotem będzie sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nim budynków, za cenę 95.000.000 zł netto, z czego 10.000.000 zł netto zostało już uregulowane jako zadatek. Emitent zobowiązany jest do zawarcia umowy przyrzeczonej i płatności wymienionej wyżej ceny w terminie do dnia 13 sierpnia 2021 r. Zabezpieczeniem płatności ceny sprzedaży wynikającej z trzeciej umowy przyrzeczonej stanowi oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, złożone przez Emitenta w trybie art. 777 §1 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego.

Umowy finansowe

Umowa kredytowa z dnia 11 marca 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina Holding S.A. a Aion S.A.

W dniu 11 marca 2021 r. Emitent zawarł z Aion S.A. (bankiem z siedzibą w Belgii, dalej jako: „**Bank**”) umowę o udzielenie kredytu („**Umowa Kredytu**”). Na podstawie Umowy Kredytu Bank udzielił Spółce kredytu w kwocie nieprzekraczającej niższej z następujących wartości: (i) 13.250.000,00 EUR, (ii) 65% wartości rynkowej nieruchomości położonej w Bielsku-Białej, której dotyczy Umowa Kredytu (każda oddzielnie „**Nieruchomość**”) („**Kredyt**”). Przeznaczeniem Kredytu jest bieżąca lub statutowa działalność Emitenta, pożyczki udzielane w ramach Grupy, zakup gruntów pod dalsze inwestycje, finansowanie kapitału i wkładów własnych.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu, spłata Kredytu będzie następowała po zastrzeżonym w tej umowie okresie karencji wynoszącym 12 miesięcy od daty jej podpisania w 22 równych ratach, zgodnie z harmonogramem spłat oraz poprzez zapłaty raty balonowej w wysokości różnicy pomiędzy kwotą wykorzystania Kredytu i sumy dokonanych spłat.

Warunkiem uruchomienia finansowania w ramach Kredytu było spełnienie warunków określonych w Umowie Kredytu, związanych w szczególności z ustanowieniem zabezpieczeń. Umowa zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju.

Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu stanowią opisane poniżej zabezpieczenia.

Oświadczenie Cavatina SPV 3 sp. z o.o. o ustanowieniu hipoteki z dnia 11 marca 2021 r.

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu, Cavatina SPV 3 sp. z o.o. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej na Nieruchomości, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu, przy czym hipoteka ta może zostać zastąpiona hipoteką alternatywną z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na innej nieruchomości, która zostanie zaakceptowana przez Bank.

Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia z dnia 11 marca 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 3 sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu, Cavatina SPV 3 sp. z o.o. w dniu 11 marca 2021 r. dokonała przelewu wierzytelności wynikających z umowy ubezpieczenia dotyczących Nieruchomości. Po terminowym zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności.

Oświadczenie Emitenta, Akcjonariusza Kontrolującego i Cavatina SPV 3 sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 11 marca 2021 r.

Celem zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu złożono następujące oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji:

- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Emitenta i każdego z poręczycieli, o których mowa poniżej, w trybie określonym w artykule 777 § 1 punkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Banku;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV 3 sp. z o.o. w trybie określonym w artykule 777 § 1 punkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Banku (przy czym w przypadku alternatywnej hipoteki stosowne oświadczenie zobowiązany będzie złożyć właściciel innej nieruchomości zaakceptowanej przez Bank).

Umowy poręczenia z dnia 11 marca 2021 r. zawarte pomiędzy Bankiem a Akcjonariuszem Kontrolującym i Cavatina SPV 3 sp. z o.o. jako poręczycielami

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu w dniu 11 marca 2021 r. Cavatina SPV 3 sp. z o.o. oraz Akcjonariusz Kontrolujący udzielili poręczeń za zobowiązania Emitenta wobec Banku wynikających z Umowy Kredytu łącznie w maksymalnej kwocie 19.875.000 EUR.

Umowa kredytowa z dnia 13 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. a Getin Noble Bank S.A. z aneksem

W dniu 13 lipca 2018 r. Carbon Tower sp. z o.o. zawarła z Getin Noble Bank S.A. („Bank”) umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego („Umowa Kredytu”). Na mocy Umowy Kredytu Bank udostępnił Carbon Tower sp. z o.o.: (i) kredyt budowlany do kwoty 111.000.000,00 zł na finansowanie i refinansowanie inwestycji Carbon Tower („Kredyt Budowlany”), (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 27.100.000,00 EUR na refinansowanie Kredytu Budowlanego („Kredyt Inwestycyjny”), (iii) odnawialny kredyt VAT do kwoty 25.000.000,00 zł na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług związanych z ww. inwestycją („Kredyt VAT”) (dalej łącznie jako: „Kredyty”).

Zgodnie z Umową Kredytu uruchomienie poszczególnych transz Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT uzależnione jest od spełnienia określonych w ww. umowie warunków, w tym wniesienia wkładu własnego w minimalnej wysokości 40.100.000,00 zł (z wyłączeniem kosztów Fit-out). Na Datę Prospektu Carbon Tower sp. z o.o. pozostawiono do dyspozycji część Kredytu Budowlanego w wysokości 93,6 mln zł oraz część Kredytu VAT w wysokości 500 tys. zł. Udostępnienie pozostałych transz uzależnione jest od spełnienia warunków określonych w umowie, tym m.in. zawarcia kolejnych umów najmu i przekazywania powierzchni najmu najemcom. Wpłaty transz mogą być dokonywane do dnia 23 września 2021 r. Terminem spłaty Kredytu

Budowlanego oraz Kredytu VAT jest 30 września 2021 r., przy czym spłata Kredytu VAT następuje automatycznie z wpływów na dedykowany temu kredytowi rachunek bankowy i powoduje odnowienie przyznanego limitu o kwotę dokonanej spłaty.

Kredyt Budowlany może ulec konwersji na Kredyt Inwestycyjny celem jego refinansowania. Obligatoryjny wniosek o wypłatę Kredytu Inwestycyjnego może zostać złożony nie później niż 24 września 2021 r. Dopuszczalne jest wcześniejsze złożenie ww. wniosku, co jest jednak równoznaczne ze wstrzymaniem dalszych wypłat Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT. W każdym wypadku uruchomienie Kredytu Inwestycyjnego wymaga spełnienia warunków w określony w umowie sposób. Do wspomnianych warunków należy w szczególności: (i) udokumentowanie zakończenia i kosztów rozliczenia budowy Carbon Tower, łącznie z przekazaniem prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, (ii) przedłożenie operatu szacunkowego, zawierającego wycenę nieruchomości Carbon Tower sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzającego wysokość wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70%, (iii) przedłożenie umów najmu zapewniających wskaźnik DSCR na poziomie nie niższym niż 1,20% czy też (iv) dokonanie całkowitej spłaty Kredytu VAT. Wypłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi w kwocie równej kwocie całkowitego zadłużenia z tytułu Kredytu Budowlanego, a jego wysokość w części stanowiącej minimum 70% Kredytu Budowlanego zostanie ustalona przy zastosowaniu kursu EUR ustalonego zgodnie z zawartą transakcją Forward, zaś w pozostałej części – przy zastosowaniu kursu wymiany EUR ustalonego wg transakcji FX zawartej z Bankiem. Kredyt Inwestycyjny będzie spłacany w ratach miesięcznych do 20 grudnia 2030 r., przy czym ostatnia rata będzie ratą wyrównującą.

Kredytobiorca zobowiązany jest do przeprowadzania wszelkich rozliczeń związanych ze swoją działalnością na odpowiednich rachunkach prowadzonych przez Bank oraz do utrzymywania rezerwy obsługi długu w związku z udzieleniem Kredytu Inwestycyjnego na warunkach określonych w umowie. Do innych zobowiązań Carbon Tower sp. z o.o. należy m.in.: (i) utrzymywanie kowenantów na poziomie określonym Umową Kredytową, (ii) zawarcie umów najmu powierzchni Carbon Tower spełniających wymogi przewidziane Umową Kredytu czy też (iii) dotrzymanie obowiązków sprawozdawczych i informacyjnych. Umowa Kredytu zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie: (i) rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, (ii) udzielania pożyczek i gwarancji, (iii) wypłacania dywidendy i zaciągania zobowiązań finansowych, (iv) jak również dokonywania zmian w strukturze korporacyjnej Carbon Tower sp. z o.o. Umowa Kredytu przewiduje ponadto zobowiązania Spółki, których naruszenie rodzi uprawnienie Banku m.in. do: (i) wypowiedzenia Umowy Kredytu, (ii) żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń czy też (iii) wstrzymania lub obniżenia dokonywanych wypłat.

Przedterminowa spłata należności kredytowych następuje w określonych w umowie przypadkach, do których należą: (i) powstanie nadwyżki, co wiąże się z obowiązkową przedterminową spłatą Kredytu Inwestycyjnego, (ii) nieprzedłożenie ww. operatu szacunkowego oraz umów najmu – wówczas Carbon Tower sp. z o.o. będzie zobowiązany do przedterminowej spłaty ze środków własnych Kredytu Budowlanego w wysokości niezbędnej do doprowadzenia wskaźnika LTV i wskaźnika DSCR prognozowanego do wymaganych poziomów. Na zasadach przewidzianych Umową Kredytu dopuszczalna jest również dobrowolna przedterminowa spłata każdego z udzielonych kredytów.

Zabezpieczenie wierzycelności Banku wynikających z Umowy Kredytu stanowią opisane poniżej zabezpieczenia.

Oświadczenie Carbon Tower sp. z o.o. o ustanowieniu hipotek z dnia 16 lipca 2018 r.

W celu zabezpieczenia wierzycelności wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o. do kwoty 54.200.000,00 EUR („**Hipoteka 1**”) oraz, w celu zabezpieczenia umowy kredytowej zawartej przez Akcjonariusza Kontrolującego, hipoteki umownej na prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o. do kwoty 29.325.000,00 zł („**Hipoteka 2**”). Carbon Tower sp. z o.o. zobowiązała się do przeniesienia Hipoteki 1 na miejsce po opróżnieniu go przez Hipotekę 2.

Umowy zastawów rejestrowych na udziałach Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta z dnia 20 lipca 2018 r. i 8 października 2018 r. zawarte pomiędzy Emitentem jako zastawcą a Bankiem jako zastawnikiem

W celu zabezpieczenia wierzycelności Banku wynikających z Umowy Kredytu Emitent ustanowił na rzecz Banku zastaw rejestrowy na wszystkich posiadanych przez siebie udziałach Carbon Tower sp. z o.o., stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym Carbon Tower sp. z o.o. („**Udziały**”), do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 54.200.000 EUR.

W związku z zawartą umową zastawu rejestrowego na Udziałach Emitent jest zobowiązany do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów w sposób niewywierający negatywnego wpływu na zastaw i uprawnienia zastawnika oraz nieprowadzący do zmniejszenia wartości Udziałów bądź ograniczenia możliwości zaspokojenia z zastawów. Emitent nie może też, bez uprzedniej zgody Banku, podejmować uchwał dot. m.in. zmiany umowy spółki Carbon Tower sp. z o.o. czy też podwyższenia kapitału zakładowego. Ponadto, Emitent zobowiązał się, że nie zbędzie, nie obciąży ani w żaden inny sposób nie rozporządzi Udziałami bez zgody Banku. Emitent udzielił Bankowi dodatkowo pełnomocnictwa do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów.

Wygaśnięcie wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej powoduje wygaśnięcie zastawów.

Bank może dochodzić zaspokojenia zastawu w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, w drodze przejęcia oraz przetargu publicznym.

Umowy zastawów rejestrowych na rachunkach prowadzonych dla Carbon Tower sp. z o.o. przez Bank z dnia 20 lipca 2018 r. i 1 grudnia 2020 r. zawarte pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako zastawcą a Bankiem jako zastawnikiem

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. ustanowiła na rzecz Banku zastawy rejestrowe na wierzytelnościach o wypłatę środków zgromadzonych na rachunkach bankowych Carbon Tower sp. z o.o. prowadzonych przez Bank do najwyższej sumy zaspokojenia wynoszącej, w odniesieniu do każdego z zastawów, 54.200.000,00 EUR.

Zastawca nie może ani zbyć ani obciążyć wierzytelności pieniężnych z ww. rachunków. Bank może dochodzić zaspokojenia z zastawów: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) poprzez przejęcie przedmiotów zastawów na własność, (iii) poprzez sprzedaż przedmiotu zastawów w drodze przetargu publicznego.

Wygaśnięcie wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej powoduje wygaśnięcie zastawów.

Umowy zastawów finansowych na rachunkach prowadzonych dla Carbon Tower sp. z o.o. przez Bank z dnia 20 lipca 2018 r. i 1 grudnia 2020 r. zawarte pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako zastawcą a Bankiem jako zastawnikiem

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. ustanowiła na rzecz Banku zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych Carbon Tower sp. z o.o. prowadzonych przez Bank.

Zastawca nie może ani zbyć, ani obciążyć wierzytelności pieniężnych z ww. rachunków. Bank może dochodzić zaspokojenia z zastawów poprzez przejęcie przedmiotów zastawów na własność lub poprzez natychmiastowe potrącenie lub kompensację wartości przedmiotu zastawu z zabezpieczonymi wierzytelnościami Banku.

Zastawy zostały ustanowione do dnia 20 grudnia 2032 r., nie dłużej jednak niż do dnia całkowitej spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytowej. Wygaśnięcie wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej powoduje wygaśnięcie zastawów.

Weksel własny in blanco wystawiony przez Carbon Tower sp. z o.o. z dnia 13 lipca 2018 r. wraz z deklaracją wekslową

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu Cavatina GW sp. z o.o. złożyła do dyspozycji Banku weksel własny *in blanco* jako zabezpieczenie spłaty Kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu („**Weksel**”). Weksel został poręczony przez Akcjonariusza Kontrolującego. Zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 26 czerwca 2020, Bank ma prawo wypełnić weksel poprzez wpisanie sumy wekslowej odpowiadającej kwocie zobowiązań Cavatina GW sp. z o.o. względem Banku z tytułu wykorzystanego Kredytu wraz z odsetkami, kosztami, prowizjami i innymi należnościami Banku, w przypadku niedotrzymania umownego terminu spłaty Kredytu oraz we wszystkich przypadkach, gdy Bankowi służy prawo ściągnięcia jego wierzytelności wynikających z Kredytu przed nadejściem terminu płatności.

Umowa przelewu wierzytelności z umów najmu z dnia 23 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu, Carbon Tower sp. z o.o. w dniu 23 lipca 2018 r. dokonała przelewu wierzytelności Carbon Tower sp. z o.o. wynikających z umów najmu powierzchni Carbon Tower. Po zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew

zwrotny cedowanych wierzytelności. Przelew zwrotny będzie dotyczył wyłącznie ewentualnej części cedowanych wierzytelności, jaka pozostanie po całkowitym zaspokojeniu zabezpieczonych wierzytelności.

Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o. jako generalnym wykonawcą z dnia 23 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. w dniu 23 lipca 2018 r. dokonała przelewu wierzytelności Carbon Tower sp. z o.o. wynikających z umowy z Cavatina GW sp. z o.o. jako głównym wykonawcą inwestycji Carbon Tower. Po zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności. Przelew zwrotny będzie dotyczył wyłącznie ewentualnej części cedowanych wierzytelności, jaka pozostanie po całkowitym zaspokojeniu zabezpieczonych wierzytelności.

Umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia budynku i ubezpieczenia budowy z dnia 17 lipca 2018 r. i 20 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. i Cavatina GW sp. z o.o. jako cedentami a Bankiem jako cesjonariuszem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. i Cavatina GW sp. z o.o. w dniu 20 lipca 2018 r. dokonały na rzecz Banku przelewu wierzytelności pieniężnych cedentów wynikających z umów ubezpieczenia: (i) budowy Carbon Tower od wszystkich ryzyk budowlano-montażowych oraz (ii) ubezpieczenia budynku Carbon Tower. Po zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności. Przelew zwrotny będzie dotyczył wyłącznie ewentualnej części cedowanych wierzytelności, jaka pozostanie po całkowitym zaspokojeniu zabezpieczonych wierzytelności.

Umowy wsparcia na wypadek przekroczenia określonych kosztów z dnia 20 lipca 2018 r. zawarte pomiędzy Bankiem a Carbon Tower sp. z o.o. i Cavatina GW sp. z o.o. oraz Carbon Tower sp. z o.o. i Emitenta

Na mocy ww. umów zarówno Emitent, jak i Cavatina GW sp. z o.o. zobowiązali się do dofinansowania inwestycji Carbon Tower sp. z o.o. na wypadek powstania zwiększonych kosztów w trakcie realizacji inwestycji na warunkach uzgodnionych przez strony.

Umowa podporządkowania wierzytelności z dnia 23 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. i Bankiem oraz Emitentem i Cavatina GW sp. z o.o. jako wierzycielami podporządkowanymi

Na mocy ww. umowy Emitent oraz Cavatina GW sp. z o.o. podporządkowali wszystkie swoje wierzytelności względem Carbon Tower sp. z o.o. wierzytelnościom Banku z tytułu Umowy Kredytu na warunkach określonych w umowie, do czasu zaspokojenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu.

Oświadczenie Carbon Tower sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 23 lipca 2018 r.

Carbon Tower sp. z o.o. złożyła Bankowi notarialne oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwot 204.000.000,00 zł (w odniesieniu do Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT) oraz 27.000.000,00 EUR (w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego) co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytu. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania od Carbon Tower sp. z o.o. zapłaty kwot wynikających z Umowy Kredytu. Zgodnie z oświadczeniami, Bank może wielokrotnie wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 20 grudnia 2032 r. co do każdego naruszenia przez Carbon Tower sp. z o.o. obowiązku terminowej zapłaty całości lub części należności.

Oświadczenie Carbon Tower sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC z dnia 16 lipca 2018 r.

W związku z ustanowieniem ww. Hipoteki 2, Carbon Tower sp. z o.o. złożyła Bankowi notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 KPC do kwoty 29.325.000,00 zł z prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, na której ustanowiono Hipotekę. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania od Carbon Tower sp. z o.o. zapłaty kwot wynikających z Umowy Kredytu. Zgodnie z oświadczeniem, Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 20 grudnia 2024 r.

Pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych Carbon Tower sp. z o.o. prowadzonych przez Bank udzielone Bankowi przez Carbon Tower sp. z o.o. w dniu 13 lipca 2018 r.

W dniu 13 lipca 2018 r. Carbon Tower sp. z o.o. udzieliła nieodwołalnych pełnomocnictw do obciążania prowadzonych dla nich przez Bank rachunków bankowych kwotami określonymi w dyspozycjach składanych przez Bank na pokrycie wymagalnych zobowiązań wobec Banku z tytułu Kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami udzielonego Kredytu w przypadku opóźnienia względnie zwłoki ze spłatą tych zobowiązań.

Umowa kredytowa z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A.

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego („**Umowa Kredytu**”). Na mocy umowy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. udostępniono: (i) kredyt budowlany w kwocie 67.237.994,00 zł na finansowanie i refinansowanie budowy budynku D projektu Equal Business Park („**Kredyt Budowlany**”), (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 27.100.000,00 EUR na refinansowanie Kredytu Budowlanego („**Kredyt Inwestycyjny**”).

Oprocentowanie Kredytu Budowlanego jest zmienne, w stosunku rocznym jest równe sumie stawki referencyjnej WIBOR 3M.

Uruchomienie kolejnych transz Kredytu Budowlanego uzależnione jest od spełnienia określonych w umowie warunków. Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy Kredytu Budowlanego w wysokości 20.000.000,00 zł było m.in. udokumentowanie wniesienia wkładu własnego w wysokości 21.876.149,00 zł oraz zawarcie transakcji zabezpieczającej ryzyko walutowe przy konwersji Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny. Kolejne transze zostały uruchomiona m.in. po: (i) prawidłowym rozliczeniu transzy poprzedzającej oraz (ii) – w odniesieniu do fazy fit-out – po doręczeniu umowy na finansowanie robót aranżacyjnych do wartości 21.710.331,00 zawartej z Cavatina GW sp. z o.o. oraz wniesieniu wkładu własnego w minimalnej wysokości 6.940.134,00 zł.

Dzień ostatecznej spłaty Kredytu Budowlanego został ustalony w umowie na dzień 18 stycznia 2022 r. Kredyt Budowlany zostanie przekonwertowany na Kredyt Inwestycyjny nie później niż w dniu ostatecznej spłaty, przy czym w dniu ostatecznej spłaty nastąpi ze środków uruchomionych w ramach Kredytu Inwestycyjnego. Spłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi, począwszy od dnia 15 stycznia 2023 r. w 120 miesięcznych ratach, w tym raty balonowej płatnej w dniu ostatecznej spłaty. Termin ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego został ustalony na dzień 14 stycznia 2033 r.

W zakresie Kredytu Budowlanego umowa przewiduje zobowiązania Cavatina SPV sp. z o.o. m.in. do: (i) pokrycia ze środków własnych nakładów inwestycyjnych w kwocie 96.054.277,00 zł, (ii) dopełniania obowiązków informacyjnych, (iii) zawarcia i przedłożenia umów najmu na określonych w umowie warunkach. Umowa zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie wypłaty dywidendy, rozporządzania składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa obejmuje zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do cedowania aktualnych i kolejnych polis ubezpieczeniowych oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Cavatina SPV 4 sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków. Dodatkowo, w zakresie Kredytu Inwestycyjnego, umowa zobowiązuje również Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do utrzymywania określonych kowenantów na ustalonym przez strony poziomie.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu stanowią opisane poniżej zabezpieczenia.

Oświadczenie Cavatina SPV 4 sp. z o.o. o ustanowieniu hipoteki z dnia 8 lipca 2020 r.

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu oraz niżej opisanych umów o kredyt odnawialny na rachunku kredytowym oraz umowy o limit wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. („**Umowy Kredytowe**”), w dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na prawie własności nieruchomości w Krakowie do kwoty 29.800.000,00 EUR. Na nieruchomości objętej hipoteką realizowana jest inwestycja Equal Business Park D.

Oświadczenie Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Akcjonariusza Kontrolującego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 17 lipca 2020 r.

Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Akcjonariusz Kontrolujący złożyli Bankowi notarialne oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwoty 134.475.988,00 zł co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytu. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym

wystąpienie podstaw żądania zapłaty sumy pieniężnej wynikającej z Umowy Kredytu. Zgodnie z oświadczeniami, Bank może wielokrotnie wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 14 stycznia 2036 r.

Oświadczenia o poręczeniu złożone w dniu 8 lipca 2020 r. przez Akcjonariusza Kontrolującego

W dniu 8 lipca 2020 r. Akcjonariusz Kontrolujący złożył Bankowi odrębne oświadczenia o udzieleniu solidarnego poręczenia za zobowiązania Cavatina SPV sp. z o.o. w odniesieniu do zobowiązań wynikających z każdej z Umów Kredytowych.

Umowa zastawu rejestrowego na udziałach Cavatina SPV 4 sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako zastawnikiem a Bankiem jako zastawcą

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych Emitent ustanowił na rzecz Banku zastaw rejestrowy na wszystkich posiadanych przez siebie udziałach w Cavatina SPV 4 sp. z o.o., stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym Cavatina SPV 4 sp. z o.o. („**Udziały**”) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 39.750.000 EUR. Ponadto, na mocy umowy Emitent ustanowił na rzecz Banku zastawy finansowe na Udziałach jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych.

W związku z zawartą umową zastawu na Udziałach Emitent zobowiązał się, że nie zbędzie i nie obciąży Udziałów przed wygaśnięciem zastawu. Emitent udzielił Bankowi nieodwołalnego pełnomocnictwa do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów w celu realizacji praw przysługujących mu jako zastawnikowi. Bank może dochodzić zaspokojenia zastawów w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, w drodze przejęcia oraz przetargu publicznym.

Umowa zastawów finansowego i rejestrowego na rachunkach prowadzonych dla Cavatina SPV 4 sp. z o.o. przez Bank z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jako zastawnikiem a Bankiem jako zastawcą

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. ustanowiła na rzecz Banku zastaw rejestrowy na wierzytelnościach o wypłatę środków zgromadzonych na rachunkach bankowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. prowadzonych przez Bank do najwyższej sumy zaspokojenia wynoszącej 54.200.000,00 EUR oraz zastaw finansowy na ww. wierzytelnościach.

Zastawca nie może ani zbyć, ani obciążyć wierzytelności pieniężnych z ww. rachunków. Bank może dochodzić zaspokojenia z zastawu: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) poprzez przejęcie przedmiotów zastawów na własność. Zastaw obowiązuje do czasu wywiązania się z zobowiązań wobec Banku wynikających z Umów Kredytowych.

Pełnomocnictwa do rachunków bankowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Akcjonariusza Kontrolującego prowadzonych przez Bank udzielone Bankowi odpowiednio przez Cavatina SPV 4 i Akcjonariusza Kontrolującego z dnia 8 lipca 2020 r.

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Akcjonariusz Kontrolujący udzielili nieodwołalnych (bez zgody Banku) pełnomocnictw do obciążania prowadzonych dla nich przez Bank rachunków bankowych kwotami określonymi w dyspozycjach składanych przez Bank na pokrycie wymagalnych zobowiązań wobec Banku z tytułu Umowy Kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami udzielonego Kredytu w przypadku opóźnienia względnie zwłoki ze spłatą tych zobowiązań.

Umowa przelewu wierzytelności z umów najmu z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. w dniu 8 lipca 2020 r. dokonała przelewu wierzytelności Cavatina SPV 4 sp. z o.o. wynikających z umów najmu powierzchni Equal Business Park D. Po terminowym zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności.

Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o. jako generalnym wykonawcą z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umów Kredytu, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. w dniu 8 lipca 2020 r. dokonała przelewu wierzytelności Cavatina SPV 4 sp. z o.o. wynikających z umowy z Cavatina GW sp. z o.o. jako głównym wykonawcą inwestycji Equal Business Park D. Po terminowym zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności.

Umowa podporządkowania wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4, Bankiem oraz Cavatina GW sp. z o.o. jako wierzycielem podporządkowanym

Na mocy ww. umowy Cavatina GW sp. z o.o. podporządkowała wszystkie swoje wierzytelności względem Cavatina SPV 4 sp. z o.o. wierzytelnościom Banku z tytułu Umów Kredytowych na warunkach określonych w umowie, do czasu zaspokojenia wierzytelności Banku wynikających z Umów Kredytowych.

Weksle własne in blanco wystawione przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z dnia 8 lipca 2020 r. wraz z deklaracjami wekslowymi

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. złożyła do dyspozycji Banku weksle własne *in blanco* jako zabezpieczenie spłaty Kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu („**Weksel**”). Weksle zostały poręczone przez Akcjonariusza Kontrolującego. Zgodnie z deklaracjami wekslowymi z dnia 8 lipca 2020, Bank ma prawo wypełnić weksle poprzez wpisanie sumy wekslowej odpowiadającej kwocie zobowiązań Cavatina SPV 4 sp. z o.o. względem Banku z tytułu wykorzystanego Kredytu wraz z odsetkami, kosztami, prowizjami i innymi należnościami Banku, w przypadku niedotrzymania umownego terminu spłaty Kredytu oraz we wszystkich przypadkach, gdy Bankowi służy prawo ściągnięcia jego wierzytelności wynikających z Kredytu przed nadejściem terminu płatności.

Gwarancja korporacyjna przekroczenia kosztów z dnia 13 października 2020 r.

W dniu 13 października 2020 r. Emitent udzielił Cavatina SPV 4 sp. z o.o. gwarancji korporacyjnej do wysokości 10% kosztów projektu Equal Business Pak budynek IV, na podstawie której zobowiązał się w sposób bezwarunkowy i nieodwołalny, że na pierwsze pisemne wezwanie Banku lub Cavatina SPV 4 sp. z o.o. dokona zapłaty świadczenia pieniężnego kwot wskazanych każdorazowo przez te podmioty jako wymaganych w związku z koniecznością pokrycia przekroczonych kosztów projektu. Łączna kwot żądanych w opisany powyżej sposób nie przekroczy kwoty 9.605.427,70 zł. Zobowiązania Emitenta z tytułu gwarancji wygasną z upływem dnia 17 stycznia 2022 r.

Umowa o udzielenie limitu wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A.

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. („**Bank**”) umowę o udzielenie odnawialnego limitu wierzytelności w wysokości 10.765.000,00 zł („**Limit**”). Wykorzystanie Limitu następuje poprzez jego udostępnienie na transakcje skarbowe, w tym m.in. transakcje zabezpieczające ryzyko walutowe związane z ww. umową kredytu z dnia 8 lipca 2020 r. zawartą pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Bankiem („**Umowa Kredytu**”) przy konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. Tenor transakcji wynosi 21 miesięcy, ale nie może być dłuższy niż do dnia konwersji kredytu budowlanego. Dzień ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na 31 stycznia 2022 r.

Umowa zawiera postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie wypłacania dywidendy i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa przewiduje zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do cedowania aktualnych i kolejnych polis ubezpieczeniowych oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Cavatina SPV 4 sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków.

Zabezpieczenia do umowy kredytu zostały opisane przy opisie Umowy Kredytowej. Dodatkowo, zarówno Spółka, jak i Akcjonariusz Kontrolujący złożyli oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwoty 21.530.000,00 zł co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z przyznania Limitu.

Umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A.

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. („**Bank**”) umowę o udzielenie kredytu w rachunku kredytowym w kwocie 5.750.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją inwestycji Equal IV, w tym również wkładu własnego. Kredyt został udzielony na okres 21 miesięcy, do dnia 27 kwietnia 2022 r., będącego dniem ostatecznej spłaty Kredytu. Pierwsze uruchomienie Kredytu było związane z zawarciem ww. umowy kredytu budowlanego z dnia 8 lipca 2020 r. oraz umowy o limit wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. („**Umowa Kredytu**”), kolejne transze będą uruchomiane jednocześnie z kredytem budowlanym.

Oprocentowanie Kredytu jest zmienne, w stosunku rocznym jest równe sumie stawki referencyjnej WIBOR 3M.

Umowa zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie wypłacania dywidendy i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa przewiduje zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do utrzymywania wpływów na rachunki prowadzone przez Bank w określonej w umowie wysokości oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Cavatina SPV 4 sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków.

Zabezpieczenia do umowy kredytu zostały opisane przy opisie Umowy Kredytowej. Dodatkowo, zarówno Spółka, jak i Akcjonariusz Kontrolujący złożyli oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwoty 11.500.000,00 zł co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z przyznania kredytu na rachunku kredytowym.

Umowa kredytowa z dnia 30 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Tischnera Office sp. z o.o. a Alior Bank S.A. z aneksami

W dniu 30 lipca 2018 r. Tischnera Office sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego. Na mocy umowy Tischnera Office sp. z o.o. udostępniono: (i) kredyt budowlany w kwocie 155.133.494,00 zł na finansowanie i refinansowanie budowy budynku Tischnera Office sp. z o.o. („**Kredyt Budowlany**”) oraz (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 35.258.000,00 EUR, ale nie więcej niż saldo Kredytu Budowlanego po przewalutowaniu i nie więcej niż 75% wyceny nieruchomości na refinansowanie Kredytu Budowlanego („**Kredyt Inwestycyjny**”).

Oprocentowanie Kredytu Budowlanego jest zmienne, w stosunku rocznym jest równe sumie stawki referencyjnej WIBOR 3M.

Kwota etapu I Kredytu Budowlanego wynosi 114.845.881,00 zł, zaś etapu II – 40.287.613,00 zł. Uruchomienie kolejnych transz Kredytu Budowlanego uzależnione było od spełnienia określonych w umowie warunków. Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy Kredytu Budowlanego było m.in. udokumentowanie wniesienia wkładu własnego w wysokości 25% w odniesieniu do kwoty etapu I i etapu II oraz zawarcie transakcji zabezpieczającej ryzyko walutowe przy konwersji Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny. Kolejne transze zostały uruchomione m.in. po prawidłowym rozliczeniu transzy poprzedzającej.

Dzień ostatecznej spłaty Kredytu Budowlanego został ustalony w umowie na dzień 14 maja 2020 r. Kredyt Budowlany został następnie przekonwertowany na Kredyt Inwestycyjny w dniu 20 maja 2020 r. Spłata Kredytu Inwestycyjnego następuje, począwszy od dnia 15 czerwca 2020 r., w 120 miesięcznych ratach, w tym raty balonowej płatnej w dniu ostatecznej spłaty. Termin ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego został ustalony na dzień 15 maja 2030 r.

W zakresie Kredytu Budowlanego umowa przewiduje zobowiązania Tischnera Office sp. z o.o. m.in. do: (i) pokrycia ze środków własnych nakładów inwestycyjnych w kwocie przekraczającej budżet projektu, (ii) dopełniania obowiązków informacyjnych, (iii) zawarcia i przedłożenia umów najmu na określonych w umowie warunkach. Umowa zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie wypłaty dywidendy, rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa obejmuje zobowiązania Tischnera Office sp. z o.o. do cedowania aktualnych i kolejnych polis ubezpieczeniowych oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Tischnera Office sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków. Dodatkowo, w zakresie Kredytu Inwestycyjnego, umowa zobowiązuje również Tischnera Office sp. z o.o. do utrzymywania określonych kowenantów na ustalonym przez strony poziomie.

Zabezpieczenie wierzycelności Banku wynikających z umowy stanowią (stanowią): (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 69.000.000,00 EUR ustanowiona na zabezpieczenie wierzycelności Banku wynikających z umowy, (ii) pełnomocnictwa do rachunków bankowych Tischnera Office sp. z o.o. i Akcjonariusza Kontrolującego prowadzonych przez Bank udzielone Bankowi odpowiednio przez Tischnera Office i Akcjonariusza Kontrolującego, (iii) przelew wierzycelności z umów najmu, kontraktu budowlanego zawartego z Cavatina GW sp. z o.o., polisy ubezpieczeniowej, (iv) zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach w Tischnera Office sp. z o.o., (v) zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Tischnera Office sp. z o.o. prowadzonych przez Bank, (vi) poręczenie udzielone przez Emitenta, (vii) podporządkowanie wszystkich pożyczek udzielonych przez Akcjonariusza Kontrolującego, (viii) oświadczenie Tischnera Office sp. z o.o. i Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, (ix) depozyt środków pieniężnych, (x) gwarancja korporacyjna przekroczenia kosztów w wysokości do 10% kosztów projektu.

Umowa kredytu z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 8 sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego

W dniu 15 stycznia 2021 r. Cavatina SPV 8 sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego. Umowa związana jest z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio A w Gdańsku („**Budynek**”).

Na warunkach określonych w Umowie Kredytodawca udostępnił Kredytobiorcy nieodnawialny kredyt terminowy („**Kredyt 1**”) w maksymalnej wysokości równej 86.045.294,00 zł, jednak nie więcej niż 65,00% całkowitych kosztów projektu określonych w budżecie jego realizacji. Kredytobiorca przeznaczy wszelkie środki udostępnione z Kredytu 1 wyłącznie na finansowanie lub refinansowanie określonego wyżej procentu kosztów Projektu. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 1 jest 20 grudnia 2022 r., chyba że wcześniej dojdzie do uruchomienia nieodnawialnego kredytu terminowego („**Kredyt 2**”) w maksymalnej wysokości równej równowartości zaangażowania Kredytodawcy wynikającej z Kredytu 1 wyrażonej w EUR, jednak nie więcej niż 65,00% wartości rynkowej nieruchomości wraz z Budynek, Kredytobiorca przeznaczy wszelkie środki udostępnione z Kredytu 2 wyłącznie na spłatę wypłat z Kredytu 1 (konwersja). Uruchomienie Kredytu 2 możliwe jest po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 2 jest 20 grudnia 2036 r. Ponadto na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca udostępnił Kredytobiorcy kredyt odnawialny („**Kredyt 3**”) w maksymalnej wysokości równej 19.000.000,00 zł przeznaczy wszelkie środki udostępnione z Kredytu 3 wyłącznie na finansowanie podatku VAT od kosztów Projektu finansowanych lub refinansowanych z wypłat z Kredytu 1 lub z wkładów własnych. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 3 jest dzień uruchomienia Kredytu 2 lub 20 czerwca 2023 r.

Stopa odsetkowa umów Kredytu 1 i 3 stanowi stopę procentową w skali roku równą sumie: stopy WIBOR 1M oraz marży Kredytodawcy, zaś w przypadku Kredytu 2 równą sumie: stopy EURIBOR 3M oraz marży Kredytodawcy. Ponadto, Umowa przewiduje podwyższone oprocentowanie do czasu ustanowienia hipotek, o których mowa powyżej, oraz podwyższone oprocentowanie w przypadku nieterminowej obsługi któregokolwiek z kredytów objętych umową kredytu.

Oświadczenia Cavatina SPV 8 z dnia 15 stycznia 2021 r. o ustanowieniu hipotek

W dniu 15 stycznia złożyła oświadczenia o ustanowieniu hipotek umownych na nieruchomości, na której posadowiony jest Budynek, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu 1 oraz Kredytu 3.

Umowa poręczenia z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Bankiem a Emitentem jako poręczycielem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu w dniu 15 stycznia 2021 r. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wobec Kredytodawcy wynikających z opisanego powyżej Kredytu 1 do kwoty 132.377.376,00 PLN.

Umowa zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 8 sp. z o.o. z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako zastawcą oraz Bankiem jako zastawnikiem

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu w dniu 15 stycznia 2021 r. Emitent ustanowił na rzecz Banku zastawy rejestrowy na wszystkich posiadanych przez siebie udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 8 sp. z o.o., stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym Cavatina SPV 8 sp. z o.o. („**Udziały**”) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu 1 oraz Kredytu 3 (lub – 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla Kredytu 2). Ponadto, Spółka ustanowiła zastawy finansowe na Udziałach, do najwyższej sumy zabezpieczenia do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z kredytów. Zastawy wygasną najpóźniej w dniu 31 grudnia 2025 r.

Emitent jest zobowiązany do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów w sposób niewywierający negatywnego wpływu na zastawy i uprawnienia zastawnika oraz nieprowadzący do zmniejszenia wartości tych instrumentów finansowych. Emitent nie może też bez uprzedniej zgody Banku podejmować czynności lub wyrażać zgody na zmiany umowy Spółki, które ograniczałyby uprawnienia zastawnika. Ponadto Emitent zobowiązał się, że nie zbędzie, nie obciąży ani w żaden inny sposób nie rozporządzi Udziałami bez zgody Banku. Ponadto, w przypadku powstania nowych udziałów Cavatina SPV 8 sp. z o.o. Emitent jest zobowiązany do ustanowienia zastawów na tożsamy sposób.

Emitent udzielił Bankowi pełnomocnictwa do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia Umowy Kredytu oraz pełnomocnictwa do wykonywania przez Bank wszelkich czynności, do których Emitent jest zobowiązany w związku z umową zastawu w przypadku nabycia nowych akcji. Bank może również dochodzić zaspokojenia zastawów w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, w drodze przejęcia na własność akcji, a w przypadku zastawów rejestrowych – również sprzedaży w przetargu publicznym.

Umowa zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na wierzytelnościach o wypłatę środków z rachunków bankowych z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 8 sp. z o.o. jako zastawcą i Bankiem jako zastawnikiem

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu w dniu 15 stycznia 2021 r. Cavatina SPV 8 sp. z o.o. ustanowiła zastawy rejestrowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych Cavatina SPV 8 sp. z o.o. prowadzonych przez Bank, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu 1 oraz Kredytu 3 (a po dokonaniu konwersji – 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla Kredytu 2). Ponadto, Umowę Kredytu zabezpieczono zastawami finansowymi, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z kredytów.

Cavatina SPV 8 sp. z o.o. zobowiązana jest ustanowić na rzecz Banku zastawy rejestrowe i zastawy finansowe o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wierzytelnościach pieniężnych o wypłatę środków zdeponowanych na każdym nowym rachunku bankowym otworzonym przez Kredytobiorcę po dacie zawarcia umowy. W związku z tym zobowiązaniem zastawcy udzielili Bankowi pełnomocnictw do wykonywania w przypadku wystąpienia naruszenia Umowy Kredytowej wszelkich czynności, do których zastawca jest zobowiązany w związku z ustanowieniem zastawów na nowych rachunkach bankowych. Zastawca nie może również zbyć, obciążyć ani w żaden inny sposób rozporządzić wierzytelnościami pieniężnymi z rachunków, poza wskazanymi w Umowie Kredytu przypadkami lub za uprzednią pisemną zgodą Banku. Bank może również dochodzić zaspokojenia z zastawów w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, a w przypadku zastawów finansowych ponadto w drodze przejęcia na własność rachunków bankowych.

Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Cavatina SPV 8 sp. z o.o. udzielone Bankowi przez Cavatina SPV 8 sp. z o.o. w dniu 15 stycznia 2021 r.

W dniu 15 stycznia 2021 r. Cavatina SPV 8 sp. z o.o. udzieliła Bankowi nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania, z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia Umowy Kredytowej lub umów zabezpieczenia finansowego, środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank do podejmowania czynności związanych z prowadzeniem rachunków bankowych, w związku z ustanowieniem zastawów na nowych rachunkach bankowych, w tym czynności, w których drugą stroną jest pełnomocnik, w szczególności do zamknięcia rachunków bankowych lub rozwiązania którejkolwiek umowy stanowiącej podstawę ich prowadzenia.

Oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z dnia 15 stycznia 2021 r.

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Kredytów w dniu 15 stycznia 2021 r. złożono następujące oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji:

- oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 15 stycznia 2021 r. – do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z Kredytów;
- oświadczenia Akcjonariusza Kontrolującego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 15 stycznia 2021 r. – do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z Kredytów;
- oświadczenia Akcjonariusza Kontrolującego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wspólników Kredytobiorcy w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC z dnia 15 stycznia 2021 r. – do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z Kredytów;
- oświadczenia Emitenta jako poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie określonym w art. 777 § 1 punkt 5 KPC z dnia 15 stycznia 2021 r. – do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z Kredytów.

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania od Cavatina SPV 8 sp. z o.o. zapłaty kwot wynikających z Umów Kredytu. Zgodnie z oświadczeniami, Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności wielokrotnie, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2039 r.

Ponadto Umowę Kredytu zabezpieczono: (i) przelewem praw majątkowych Kredytobiorcy wynikających z dokumentów Projektu kreujących stosunki cywilnoprawne oraz autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej Budynku na zabezpieczenie na rzecz Kredytodawcy, (ii) zobowiązaniami Emitenta wynikającymi z udzielonej przez Emitenta gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów Projektu (do kwoty stanowiącej 10,00% całkowitych kosztów Projektu, pomniejszonych o określone w budżecie Projektu koszty kategorii grunt oraz pozostałe koszty Projektu poniesione przez Kredytobiorcę przed dniem zawarcia umowy gwarancji przez Emitenta, (iii) podporządkowaniem spłat zobowiązań z tytułu zadłużenia finansowego Kredytobiorcy wobec członków grupy Emitenta oraz podmiotów nienależących do grupy Emitenta, którzy zostali zaakceptowani przez Kredytodawcę jako wierzyciele podporządkowani, oraz przelewem na zabezpieczenie na rzecz Kredytodawcy wierzytelności wobec Kredytobiorcy z tytułu zadłużenia finansowego Kredytobiorcy wobec takich wierzycieli podporządkowanych, a także (iv) blokadą środków stanowiących wymaganą rezerwę na obsługę długu.

Umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 26 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina GW sp. z o.o. a Alior Bank S.A.

W dniu 26 czerwca 2020 r. Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. („Bank”) umowę o udzielenie kredytu w rachunku kredytowym w kwocie 50.000.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie bieżącej działalności gospodarczej w zakresie zapotrzebowania na kapitał obrotowy w związku z potrzebami płynnościowymi wynikającymi z następstw pandemii COVID-19 („Kredyt”) („Umowa Kredytowa”). Kredyt został udzielony na okres 24 miesięcy, do dnia 25 czerwca 2022 r., będącego dniem ostatecznej spłaty Kredytu.

Oprocentowanie Kredytu jest zmienne, w stosunku rocznym jest równe sumie stawki referencyjnej WIBOR 3M.

Umowa zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie wypłacania dywidendy i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa przewiduje zobowiązania Cavatina GW sp. z o.o. do utrzymywania wpływów na rachunki prowadzone przez Bank w określonej w umowie wysokości oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Cavatina GW sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu stanowią (stanowiły) zabezpieczenia opisane poniżej.

Umowa poręczenia z dnia 26 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Bankiem a Akcjonariuszem Kontrolującym jako poręczycielem

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu w dniu 26 czerwca 2020 r. Akcjonariusz Kontrolujący udzielił poręczenia za zobowiązania Cavatina GW sp. z o.o. wobec Banku wynikających z opisanego powyżej Kredytu do kwoty 50.000.000,00 zł.

Umowa podporządkowania wierzytelności z dnia 26 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina GW sp. z o.o., Bankiem oraz Emitentem jako wierzycielem podporządkowanym

Na mocy ww. umowy Emitent podporządkował wszystkie swoje wierzytelności względem Cavatina GW sp. z o.o. wierzytelnościom Banku z tytułu Umowy Kredytowej na warunkach określonych w umowie, do czasu zaspokojenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytowej.

Oświadczenia Cavatina GW sp. z o.o. i Akcjonariusza Kontrolującego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego z dnia 26 czerwca 2020 r.

W dniu 26 czerwca 2020 r. Cavatina GW sp. z o.o. i Akcjonariusz Kontrolujący złożyli oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie kwoty 100.000.000,00 zł, stanowiącej 200% maksymalnego zaangażowania w ramach udzielonego Kredytu co do obowiązku zapłaty wszelkich świadczeń pieniężnych wynikających z Umowy Kredytu. Zgodnie z oświadczeniami, Bank może wielokrotnie wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności, zarówno o całość roszczenia, jak i o jego część w terminie do 25 czerwca 2025 r.

Weksel własny in blanco wystawiony przez Cavatina GW sp. z o.o. z dnia 26 czerwca 2020 r. poręczony przez Akcjonariusza Kontrolującego wraz z deklaracją wekslową

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu Cavatina GW sp. z o.o. w dniu 26 czerwca 2020 r. złożyła do dyspozycji Banku weksel własny *in blanco* jako zabezpieczenie spłaty Kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu („**Weksel**”). Weksel został poręczony przez Akcjonariusza Kontrolującego. Zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 26 czerwca 2020, Bank ma prawo wypełnić weksel poprzez wpisanie sumy wekslowej odpowiadającej kwocie zobowiązań Cavatina GW sp. z o.o. względem Banku z tytułu wykorzystanego Kredytu wraz z odsetkami, kosztami, prowizjami i innymi należnościami Banku, w przypadku niedotrzymania umownego terminu spłaty Kredytu oraz we wszystkich przypadkach, gdy Bankowi służy prawo ściągnięcia jego wierzytelności wynikających z Kredytu przed nadejściem terminu płatności.

Pełnomocnictwa z dnia 26 czerwca 2020 r. do rachunków bankowych prowadzonych przez Bank dla Cavatina GW sp. z o.o. oraz Akcjonariusza Kontrolującego udzielone Bankowi przez Cavatina GW sp. z o.o. oraz Akcjonariusza Kontrolującego

W dniu 26 czerwca 2020 r. Cavatina GW sp. z o.o. i Akcjonariusz Kontrolujący udzielili nieodwołalnych (bez zgody Banku) pełnomocnictw do obciążania prowadzonych dla nich przez Bank rachunków bankowych kwotami określonymi w dyspozycjach składanych przez Bank na pokrycie wymagalnych zobowiązań wobec Banku z tytułu Kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami udzielonego Kredytu w przypadku opóźnienia względnie zwłoki ze spłatą tych zobowiązań.

Gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego

Zabezpieczenie stanowi również gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych. Gwarancja jest w kwocie 40.000.000 PLN, co stanowi 80,00% zobowiązania w ramach Kredytu, i obowiązuje do dnia 25 września 2022 r.

Umowa kredytu z dnia 2 września 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina Office sp. z o.o. a Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale

W dniu 3 września 2020 r. Cavatina Office sp. z o.o. (spółka współkontrolowana, niewchodząca w skład Grupy) zawarła z Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale („**Bank**”) umowę kredytu, zgodnie z postanowieniami której Bank zgodził się udostępnić kredyt terminowy do maksymalnej kwoty 61.000.000,00 EUR („**Kredyt**”) („**Umowa Kredytu**”). Przeznaczeniem Kredytu jest m.in. refinansowanie istniejącego zadłużenia względem Banku Gospodarstwa Krajowego zaciągniętego celem finansowania realizacji inwestycji Chmielna 89. Umowa zabezpieczona jest m.in. umową zastawu na udziałach w kapitale zakładowym Cavatina Office sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta (35% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających na Datę Prospektu do 50% udziałów w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników Cavatina Office sp. z o.o.) zawartą z Emitentem.

Umowy pożyczek zawarte przez spółki z Grupy

Umowa pożyczki i przekazu z dnia 24 stycznia 2020 r. zawarta pomiędzy Akcjonariuszem Kontrolującym jako pożyczkodawcą a Emitentem jako pożyczkobiorcą

Na podstawie ww. umowy, w dniu 24 stycznia 2020 r., Akcjonariusz Kontrolujący udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 46.641.000,00 zł na pokrycie zobowiązań Emitenta z tytułu wykupu obligacji serii A („**Pożyczka**”). Środki na udzielenie pożyczki zostały uzyskane na podstawie umowy sprzedaży akcji Murapol S.A. posiadanych przez Akcjonariusza Kontrolującego. Środki zostały wypłacone w dniu 13 lutego 2020 r.

Środki tytułem pożyczki zostały przekazane obligatariuszom w formie przekazu przyjętego przez Akcjonariusza Kontrolującego poprzez przekazanie im świadczenia w postaci ceny za sprzedaż akcji Murapol S.A. na podstawie umowy sprzedaży tych akcji.

Termin zwrotu pożyczki został ustalony na dzień 31 grudnia 2022 r.

Umowa udzielenia Pożyczki została zawarta na warunkach rynkowych, za odpowiednim wynagrodzeniem. Warunki tej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych do tego typu umów.

Umowa pożyczki i przekazu z dnia 13 stycznia 2020 r. zawarta pomiędzy Akcjonariuszem Kontrolującym jako pożyczkodawcą a Emitentem jako pożyczkobiorcą

Na podstawie ww. umowy, w dniu 13 stycznia 2020 r., Akcjonariusz Kontrolujący udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 10.000.000,00 EUR na pokrycie zobowiązań Emitenta („**Pożyczka**”). Środki tytułem pożyczki zostały przekazane w formie przekazu przyjętego przez Akcjonariusza Kontrolującego poprzez przekazanie świadczenia pożyczkodawcy na rzecz wierzyciela Emitenta. Termin zwrotu pożyczki został ustalony na 31 grudnia 2022 r.

Umowa udzielenia Pożyczki została zawarta na warunkach rynkowych, za odpowiednim wynagrodzeniem. Warunki tej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych do tego typu umów.

Umowa pożyczki i przekazu z dnia 25 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Akcjonariuszem Kontrolującym jako pożyczkodawcą a Emitentem jako pożyczkobiorcą

Na podstawie ww. umowy, w dniu 25 czerwca 2020 r., Akcjonariusz Kontrolujący udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 30.000.000,00 zł na realizację bieżącej działalności Emitenta („**Pożyczka**”). Środki tytułem pożyczki zostały przekazane w formie przekazu przyjętego przez Akcjonariusza Kontrolującego poprzez przekazanie świadczenia pożyczkodawcy na rzecz wierzyciela Emitenta. Termin zwrotu pożyczki został ustalony na 25 czerwca 2022 r.

Umowa udzielenia Pożyczki została zawarta na warunkach rynkowych, za odpowiednim wynagrodzeniem. Warunki tej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych do tego typu umów.

Emisje Obligacji

Emisja Obligacji serii E

W dniu 18 listopada 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000 zł i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 zł, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali r. stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło zaoferować obligacje w trybie wskazanym w art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach oraz upoważnić Zarząd Emitenta do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wykonaniem powyższej uchwały. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła w dniu 18 listopada 2020 r. uchwałę w sprawie zgody na emisję obligacji serii E. Tego samego dnia Zarząd podjął uchwałę w sprawie emisji 50.000.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000 zł i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 zł, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej w skali r. stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Spółka dokonała przydziału 20.000.000 obligacji serii E.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, w wysokości stawki bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 6,5 punktu procentowego w stosunku rocznym. Oprocentowanie będzie wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach półrocznych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 21 czerwca 2024 r.

Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Cavatina sp. z o.o., w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.

Zabezpieczeniem wiarytelności z obligacji jest poręczenie udzielone przez Cavatina sp. z o.o. na rzecz BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczeń”) do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, tj. 30.000.000,00 zł („Poręczenie”) oraz oświadczenie Cavatina sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji z całego jej majątku do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, tj. 30.000.000,00 zł, złożone przez Cavatina sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 30 czerwca 2025 r.

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie obligatariusza w przypadku gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji. W przypadku gdy Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu obligacji.

Ponadto warunki emisji obligacji określają podstawy wcześniejszego wykupu opisywanych obligacji. W przypadku zaistnienia tych przesłanek Emitent zobowiązany jest do wykupienia obligacji w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania przez obligatariusza. Podstawy wcześniejszego wykupu nastąpią, gdy m.in.: (i) zadłużenie finansowe Cavatina sp. z o.o. lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Cavatina sp. z o.o. w wysokości

co najmniej 30.000.000 zł stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Cavatina sp. z o.o. lub podmiot od niej zależny nie dokona spłaty takiego zadłużenia w terminie, (ii) nastąpi brak zapłaty w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Cavatina sp. z o.o. lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Cavatina sp. z o.o. w wysokości co najmniej 30.000.000,00 zł, (iii) wskaźnik zadłużenia netto Emitenta będzie wyższy niż 0,60, (iv) Emitent lub Cavatina sp. z o.o. ogłosi, że stały się niewypłacalne w rozumieniu przepisów prawa upadłościowego lub prawa restrukturyzacyjnego albo podmioty te uznają na piśmie swoją niewypłacalność, (v) Cavatina sp. z o.o. lub jej jakikolwiek podmiot zależny w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych na warunkach rażąco odbiegających od warunków rynkowych, (vi) nastąpi wypłata przez Cavatina sp. z o.o. z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek z jej udziałowców świadczenia o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kwoty 20.000.000,00 zł – przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z obligacji.

W dniu 18 grudnia 2020 r. Emitent opublikował dokument informacyjny sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii E do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Opisywane obligacje zostały dopuszczone do obrotu i są notowane na Catalyst, począwszy od 5 stycznia 2021 r.

Emisja Obligacji serii C

W dniu 11 kwietnia 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji 34.141 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej 34.141.000,00 zł o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 990,10 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali r. sumie stopy bazowej WIBOR 6M oraz marży w wysokości 700 punktów bazowych. W dniu 11 kwietnia 2018 r. Emitent dokonał przydziału 7.000 obligacji serii C na rzecz Open Finance Obligacji Korporacyjnych Europy Środkowej i Wschodniej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („Obligatariusz 1”) oraz 27.141 obligacji serii C na rzecz Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („Obligatariusz 2”). Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach.

Wobec realizacji częściowych wykupów, na Dzień Prospektu, Obligatariusz 1 posiada 1.977 niewykupionych obligacji serii C, natomiast Obligatariusz 2 posiada 7.664 obligacje serii C. Oprocentowanie obligacji serii C jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach półrocznych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 30 czerwca 2022 r.

Celem emisji obligacji serii C jest udzielenie spółce Cavatina SPV 1 sp. z o.o. pożyczki z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań dotyczących nabycia nieruchomości w Gdańsku, refinansowanie kosztów budowy inwestycji w Gdańsku, pokrycie kosztów prac generalnego wykonawcy i prac projektowych związanych z inwestycją w Gdańsku. Ponadto celem emisji obligacji serii C jest udzielenie pożyczki Cavatina sp. z o.o. z przeznaczeniem na spłatę 8.666 obligacji serii A wyemitowanych przez Deweloper Media sp. z o.o.

Zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii C stanowi: (i) hipoteka umowna do kwoty 51.211.500,00 zł (150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji serii C) ustanowiona przez Cavatina SPV 1 sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Gdańsku, na rzecz BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Administrator Zabezpieczeń**”) wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, (ii) poręczenie ustanowione przez Cavatina sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 51.211.500,00 zł (150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji serii C), udzielone na okres do dnia 30 czerwca 2024 r., wraz z oświadczeniem poręczyciela złożonym w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z umowy poręczenia, (iii) cesja wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń, przysługujących Emitentowi na podstawie umowy pożyczki zawartej pomiędzy Emitentem a Cavatina SPV 1 sp. z o.o., (iv) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego co do wszelkich zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii C oraz kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań z obligacji.

Każdy Obligatariusz może żądać wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, (ii) Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych

wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, (iii) Emitent lub inny podmiot z Grupy nie ustanowi zabezpieczeń określonych w warunkach emisji obligacji, w terminach w nich wskazanych, (iv) Emitent lub którykolwiek z członków Zarządu Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, (v) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność, (vi) Emitent przeznaczy środki z obligacji niezgodnie z celem emisji, (v) wskaźnik LTV (stosunek długu netto do aktywów operacyjnych) przekroczy wartość 0,65, przy czym wskaźnik ten będzie weryfikowany półrocznie, na podstawie rocznego i półrocznego sprawozdania finansowego Grupy, (vi) nie zostaną osiągnięte wskaźniki komercjalizacji dla inwestycji deweloperskich realizowanych przez Grupę, które szczegółowo zostały opisane w warunkach emisji obligacji.

Emisja Obligacji serii F

W dniu 30 marca 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji 23.196 obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej 23.196.000,00 zł o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970,00 zł, oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej w 9% skali roku (z możliwością podwyższenia do 11% w przypadkach określonych w warunkach emisji).

W dniu 31 marca 2021 r. Emitent dokonał przydziału 13.796 obligacji serii F na rzecz Noble Fund Private Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, 1.400 obligacji serii F na rzecz Funduszu Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz 8.000 obligacji serii F na rzecz CVI IPOPEMA RE Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Oprocentowanie obligacji serii F jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach kwartalnych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 31 marca 2024 r.

Celem emisji obligacji serii F jest pozyskanie środków na udzielenie przez Emitenta (1) pożyczki spółce Cavatina SPV 22 sp. z o.o. w kwocie 14.500.120 zł z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia zaciągniętego przez tę spółkę na spłatę nabycia nieruchomości gruntowej w Krakowie („**Pożyczka 1**”) oraz (2) pożyczki spółce Jardin sp. z o.o. w kwocie 8.000.000 zł z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia zaciągniętego przez tę spółkę na spłatę nabycia nieruchomości gruntowej w Krakowie („**Pożyczka 2**”).

Zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii C stanowi: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 34.794.000,00 zł ustanowiona na obu wskazanych wyżej nieruchomościach w Krakowie na rzecz CVI TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Administrator Zabezpieczeń**”), (ii) poręczenie ustanowione przez Cavatina sp. z o.o. na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 34.794.000,00 zł udzielone na okres do dnia 31 marca 2026 r., wraz z oświadczeniem poręczyciela złożonym w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z obligacji serii F, (iii) przelew wierzytelności z Pożyczki 1 na rzecz Administratora Zabezpieczeń, (iv) przelew wierzytelności z Pożyczki 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń, (v) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta na rzecz każdego z obligatariuszy w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego co do wszelkich zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii F oraz kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań z obligacji.

Każdy Obligatariusz może żądać wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, (ii) Emitent jest w opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, (iii) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, (iv) zobowiązania pieniężne Emitenta przekroczą wartość jego majątku (w rozumieniu ustawy – Prawo upadłościowe), a stan taki będzie się utrzymywał przez okres przekraczający 24 miesiące, (v) Emitent lub którykolwiek z członków Zarządu Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (vi) zostanie złożony wniosek restrukturyzacyjny wobec Emitenta, (vii) przeciwko któremukolwiek z podmiotów należących do Grupy będą toczyły się postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, celne, arbitrażowe, których przedmiotem jest dochodzenie roszczeń, których wartość przekracza 10.000.000 zł lub skutkiem jest lub może być obowiązek zapłaty przez podmiot należący do Grupy należności, których wartość przekracza 10.000.000 zł, (viii) Emitent przeznaczy środki z obligacji serii F niezgodnie z celami emisji, (ix) nie zostanie ustanowione którekolwiek z zabezpieczeń opisanych w warunkach emisji, (x) wskaźnik LTV (stosunek długu netto do aktywów operacyjnych) weryfikowany na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku przekroczy wartość

0,65, przy czym wskaźnik ten będzie weryfikowany półrocznie, na podstawie rocznego i półrocznego sprawozdania finansowego Grupy.

Emisja Obligacji serii E1

W dniu 27 maja 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 obligacji na okaziciela serii E1 o wartości nominalnej 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stopie WIBOR 6M, powiększonej o marżę w wysokości 6,5% w skali roku, o terminie wykupu przypadającym w dniu 22 grudnia 2024 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach. Obligacje serii E1 będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalystr.

Celem emisji obligacji serii E1 jest sfinansowanie działalności operacyjnej grupy Cavatina sp. z o.o., w szczególności sfinansowanie zakupu gruntów pod projekty deweloperskie oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

Zabezpieczenie wiarygodności z obligacji serii E1 stanowi: (1) poręczenie ustanowione przez Cavatina sp. z o.o. na rzecz administratora zabezpieczeń (BSSW Trust sp. z o.o.) do kwoty 150% wartości nominalnej przydzielonych obligacji, oraz (2) oświadczenie Cavatina sp. z o.o. złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia.

Każdy Obligatariusz może żądać wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, (ii) Emitent jest w opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, (iii) Emitent lub Cavatina sp. z o.o. ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego, (iv) jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Cavatina sp. z o.o. lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Cavatina sp. z o.o. w wysokości co najmniej 40.000.000 zł stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Cavatina sp. z o.o. lub podmiot od niej zależny nie dokona spłaty takiego zadłużenia w terminie, (v) nastąpi brak zapłaty w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Cavatina sp. z o.o. lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Cavatina sp. z o.o. w wysokości co najmniej 40.000.000 zł, (vi) wskaźnik zadłużenia netto Emitenta będzie wyższy niż 0,60, (vii) Cavatina sp. z o.o. lub jej jakikolwiek podmiot zależny w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych na warunkach rażąco odbiegających od warunków rynkowych, (viii) nastąpi wypłata przez Cavatina sp. z o.o. z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek z jej udziałowców świadczenia o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kwoty 30.000.000,00 zł przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z obligacji.

W dniu 15 czerwca 2021 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii E1, na podstawie której Emitent postanowił dokonać wstępnej alokacji 20.500 obligacji serii E1. Obligacje zostaną przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji przez KDPW. Planowana data rozrachunku transakcji w KDPW to 22 czerwca 2021 r.

9.11. Nieruchomości inwestycyjne

Poniżej przedstawiono zestawienie nieruchomości kluczowych dla działalności Grupy, ze wskazaniem ich kluczowych cech.

Nieruchomości wykorzystywane przy realizacji Budynku D Equal Business Park

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Kraków, woj. małopolskie
Tytuł prawny do gruntu	własność
Właściciel gruntu	Cavatina SPV 4 sp. z o.o.
Właściciel budynków	Cavatina SPV 4 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,6917 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną w wysokości

29.800.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu zawartej przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z Alior Bankiem S.A., roszczeniem wynikającym z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży i prawem pierwokupu

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Kraków, woj. małopolskie
Tytuł prawny do gruntu	własność
Właściciel gruntu	Cavatina SPV 4 sp. z o.o.
Właściciel budynków	Cavatina SPV 4 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,0048 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość również obciążona jest hipoteką umowną łączną w wysokości 29.800.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu zawartej przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z Alior Bankiem S.A., a także ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności przechodu, przejazdu, prawa komunikacji, a ponadto - roszczeniem wynikającym z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży i prawem pierwokupu

Nieruchomość wykorzystywana przy realizacji Carbon Tower

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Wrocław, woj. dolnośląskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Gmina Miejska Wrocław
Właściciel budynków	Carbon Tower sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,4731 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość obciążona jest hipotekami umownymi w wysokości: (i) 54.200.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umów kredytu, zawartych przez Carbon Tower sp. z o.o. z Getin Noble Bank S.A. (hipoteka na pierwszym miejscu), (ii) 293.325.00,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu zawartej przez Akcjonariusza Kontrolującego z Getin Noble Bank S.A., a także ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności przesyłu

Nieruchomość wykorzystywana przy realizacji Tischnera Office

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Kraków, woj. małopolskie
Tytuł prawny do gruntu	własność
Właściciel gruntu	Tischnera Office sp. z o.o.
Właściciel budynków	Tischnera Office sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,9472 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w wysokości 69.000.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umów kredytu, zawartych przez Tischnera Office sp. z o.o. z Alior Bank S.A., a także ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności przesyłu

Nieruchomość wykorzystywana przy realizacji Palio A

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Gdańsk, woj. pomorskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Skarb Państwa – Prezydent Miasta Gdańska
Właściciel budynków	Cavatina SPV 8 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	2,9481 ha

Dodatkowe informacje

Nieruchomość obciążona jest hipotekami umownymi w łącznej wysokości 129.067.941,00 zł oraz 28.500.000,00 zł na zabezpieczenie wiarytelności z umowy kredytu, zawartej przez Cavatina SPV 1 sp. z o.o. z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, oraz hipoteką łączną umowną w wysokości 45.600.000,00 zł na zabezpieczenie umowy transakcji zabezpieczających, zawartej do ww. umowy kredytowej, a także ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowej

Nieruchomość wykorzystywana przy realizacji Ocean A

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Kraków, woj. małopolskie
Tytuł prawny do gruntu	własność
Właściciel gruntu	Cavatina SPV 5 sp. z o.o.
Właściciel budynków	Cavatina SPV 5 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,4234 ha
Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Kraków, woj. małopolskie
Tytuł prawny do gruntu	własność
Właściciel gruntu	Cavatina SPV 5 sp. z o.o.
Właściciel budynków	Cavatina SPV 5 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,0292 ha
Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Kraków, woj. małopolskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Gmina Kraków
Właściciel budynków	Cavatina SPV 5 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,1306 ha

Nieruchomość wykorzystywana przy realizacji Global Office Park A

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Katowice, woj. śląskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Skarb Państwa
Właściciel budynków	Cavatina SPV 7 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	1,32350 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w łącznej wysokości 293.250.000,00 zł na zabezpieczenie wiarytelności z umowy kredytu, zawartej przez Cavatina sp. z o.o. z Getin Noble Bank S.A., a także ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności przejazdu i przechodu i gruntowej

Nieruchomość wykorzystywana przy realizacji Global Office Park C

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Katowice, woj. śląskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Prezydent Miasta Katowice
Właściciel budynków	Cavatina SPV 11 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,1466 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi

Nieruchomość wykorzystywana przy realizacji Quorum D

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Wrocław, woj. dolnośląskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Skarb Państwa
Właściciel budynków	Cavatina SPV 12 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	1,0571 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną w kwocie 20.000.000,00 zł ustanowioną na rzecz La Mania sp. z o.o. jako zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami oraz innymi kosztami

Nieruchomości wykorzystywana przy realizacji Cavatina Hall

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Bielsko-Biała, woj. śląskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Skarb Państwa
Właściciel budynków	Cavatina SPV 3 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,2280 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności przesyłu

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Bielsko-Biała, woj. śląskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Skarb Państwa
Właściciel budynków	Cavatina SPV 3 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,3427 ha
Dodatkowe informacje	Nieruchomość jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności przesyłu

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Bielsko-Biała, woj. śląskie
Tytuł prawny do gruntu	użytkowanie wieczyste
Właściciel gruntu	Skarb Państwa
Właściciel budynków	Cavatina SPV 3 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,1223 ha

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie	Bielsko-Biała, woj. śląskie
Tytuł prawny do gruntu	własność
Właściciel gruntu	Cavatina SPV 3 sp. z o.o.
Właściciel budynków	Cavatina SPV 3 sp. z o.o.
Łączna powierzchnia	0,095 ha

Poza wyżej opisanymi nieruchomościami spółki z Grupy są właścicielami albo użytkownikami wieczystymi innych nieruchomości zlokalizowanych w miejscu realizacji projektów inwestycyjnych Grupy. Niektóre z tych nieruchomości są obciążone hipotekami w związku z udzielonym finansowaniem na podstawie umów opisanych w pkt 9.10 Prospektu.

Emitent nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych lub gruntów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1655, z późn. zm.).

9.12. Ochrona środowiska

Przed podjęciem decyzji o nabyciu danej nieruchomości gruntowej oraz realizacji danej inwestycji Grupa przeprowadza audyt prawny oraz techniczny (w tym badanie zanieczyszczenia gruntu w wypadku powzięcia wątpliwości co do jakości gleby), który uwzględnia planowaną zgodność realizowanej inwestycji z przepisami prawa ochrony środowiska oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub decyzji o warunkach zabudowy w wypadku braku takiego planu). W szczególności Grupa dokonuje oceny, czy planowane inwestycje deweloperskie w danej lokalizacji mogą stanowić przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności sprawdzenia, czy dana inwestycja deweloperska zakłada przedsięwzięcie polegające na budowie garażu, parkingu samochodowego lub zespołu parkingów, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o powierzchni użytkowej 0,5 ha albo 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Realizacja takich przedsięwzięć w ramach inwestycji deweloperskiej wymaga przeprowadzenia postępowania administracyjnego dotyczącego oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wydania decyzji administracyjnej o środowiskowych uwarunkowaniach, poprzedzającej uzyskanie pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy (w odniesieniu do nieruchomości, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego). Część z realizowanych inwestycji wymaga również uzyskiwania pozwoleń wodno-prawnych, uzyskiwanych w drodze procedur przewidzianych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Z punktu widzenia działalności Grupy istotne znaczenie ma zapewnienie zgodności realizowanych inwestycji z normami w zakresie akustyki (badania hałasu).

Grupa planuje realizację dwóch inwestycji budowlanych na gruntach, na których stwierdzone zostało historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Dotyczy to inwestycji Widzewska Manufaktura (WI-MA) w Łodzi oraz inwestycji Palio Office Park w Gdańsku. Realizacja inwestycji na tych obszarach wymagać będzie ustalenia planów remediacji historycznie zanieczyszczonych powierzchni ziemi oraz wydania decyzji w tym zakresie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Spółka z Grupy, tj. Deweloper Media sp. z o.o., złożyła w dniu 8 października 2020 r. wniosek do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi o ustalenie planu remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, występującego na terenie dawnych Widzewskich Zakładów Przemysłu Bawełnianego WI-MA w Łodzi przy ul. Piłsudskiego 135. Wnioskodawca dokonał badania jakości powierzchni ziemi w 3 etapach. Załącznik do wniosku stanowił szczegółowy projekt planu remediacji dla opisywanego terenu wraz z wynikami przeprowadzonych badań oraz proponowanym sposobem przeprowadzenia remediacji. Wniosek zawiera propozycję przeprowadzenia remediacji poprzez usunięcie stwierdzonego zanieczyszczenia, przynajmniej do dopuszczalnej zawartości w glebie i w ziemi substancji powodującej ryzyko, tj. metodą wskazaną w art. 101q ustawy – Prawo ochrony środowiska. Jednocześnie badania przeprowadzone przez wnioskodawcę wykazały, że w przypadku części zanieczyszczeń i gruntów nie występuje znaczące zagrożenie dla stanu zdrowia ludzi lub stanu środowiska. W związku z powyższym wnioskodawca wystąpił o zwolnienie części terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, z obowiązku przeprowadzenia remediacji. Aktualnie Wnioskodawca oczekuje na wydanie decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

Ustalenie planu remediacji wymaga również realizacja inwestycji w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna (Palio Office Park). Aktualnie Grupa pracuje nad wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o ustalenie planu remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na opisywanym terenie.

Szacowany koszt związany z przeprowadzeniem remediacji dla inwestycji WI-MA w Łodzi to ok. 450 tys. zł. Koszty związane z remediacją dla inwestycji Palio Office Park w Gdańsku w ocenie Emitenta wynosić będą ok. 2,2 mln zł. W ocenie Emitenta łączne koszty związane z przeprowadzeniem remediacji dla obu opisywanych inwestycji nie powinny przekroczyć 2,65 mln zł.

9.13. Własność intelektualna

Na Datę Prospektu działalność Emitenta oraz Grupy nie jest uzależniona od praw własności intelektualnej (patentów, wzorów użytkowych, wzorów przemysłowych, praw autorskich). Ponadto spółki z Grupy nie dokonały rejestracji znaków towarowych, zarówno na poziomie krajowym, jak i unijnym.

Na Datę Prospektu Emitent utrzymuje jedną domenę internetową, tj. cavatina.pl. Domena ta stanowi źródło informacji o Grupie. Informacje dla inwestorów również będą publikowane pod adresem www. cavatina.pl.

9.14. Ubezpieczenia

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia S.A. umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, posiadaniem mieniem oraz wprowadzeniem produktu do obrotu. Aktualna polisa obowiązuje od 3 marca 2021 r. do 2 marca 2022 r. Suma gwarancyjna wynosi 50.000.000,00 zł. Opisywanym ubezpieczeniem zostały również objęte (jako podmioty ubezpieczone) Emitent, Cavatina Office sp. z o.o., Cavatina SPV 12 sp. z o.o., Tischnera Office sp. z o.o., Carbon Tower sp. z o.o., Cavatina SPV 9 sp. z o.o., Deweloper Media sp. z o.o., Jardin sp. z o.o., Cavatina SPV 11 sp. z o.o., Quickwork sp. z o.o., Cavatina SPV 3 sp. z o.o., Cavatina SPV 5 sp. z o.o., Cavatina SPV 4 sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 1 sp. z o.o., Cavatina SPV 8 sp. z o.o., Cavatina SPV 20 sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 13 sp. z o.o.

Cavatina SPV 7 sp. z o.o. zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia S.A. (koasekurator wiodący) oraz Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. (koasekurator) umowę ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych na okres od 15 listopada 2019 r. do 31 maja 2022 r. na rzecz ubezpieczonych, tj. Cavatina sp. z o.o., Cavatina GW sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 7 sp. z o.o. Polisa koasekuracyjna obejmuje realizację budowy czterech budynków biurowych Global Office Park A1, A2, B i C w Katowicach wraz z parkingiem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną. Suma ubezpieczenia wynosi 452.539.328,00 zł.

Cavatina SPV 3 sp. z o.o. zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia S.A. – na rzecz Cavatina SPV 3 sp. z o.o. oraz Cavatina GW sp. z o.o. – umowę ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych na okres od 30 kwietnia 2020 r. do 31 grudnia 2021 r. Polisa obejmuje wykonanie robót budowlano-montażowych dotyczących prac adaptacyjnych najemców oraz części wspólnych w budynku Cavatina Hall A w Bielsku-Białej. Suma ubezpieczenia wynosi 24.500.000,00 zł.

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Collonade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia ryzyk budowy/montażu na rzecz Cavatina SPV14 sp. z o.o. na okres od 10 września 2020 r. do 31 grudnia 2021 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje prace budowlano-montażowe dotyczące inwestycji Palio Office Park B w Gdańsku. Suma ubezpieczenia wynosi 38.387.328,00 zł.

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Collonade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia ryzyk budowy/montażu na rzecz Cavatina SPV12 sp. z o.o. na okres od 7 grudnia 2020 r. do 30 września 2022 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje prace budowlano-montażowe dotyczące inwestycji Wrocław Quorum Office Park D we Wrocławiu. Suma ubezpieczenia wynosi 82.562.250,00 zł.

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Collonade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia ryzyk budowy/montażu na rzecz Cavatina SPV19 sp. z o.o. na okres od 1 lutego 2021 r. do 30 czerwca 2023 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje prace budowlano-montażowe dotyczące inwestycji Kraków Ocean Office Park B. Suma ubezpieczenia wynosi 136.263.400 zł.

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Collonade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia ryzyk budowy/montażu na rzecz Cavatina SPV9 sp. z o.o. oraz Deweloper Media sp. z o.o. na okres od 1 kwietnia 2021 r. do 30 czerwca 2023 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje prace budowlano-montażowe dotyczące inwestycji WIMA Campus bud. A. Suma ubezpieczenia wynosi 155.376.572 zł.

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Collonade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia ryzyk budowy/montażu na rzecz Recap SPV 2 oraz Deweloper Media sp. z o.o. na okres od 1 kwietnia 2021 r. do 31 grudnia 2022 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje prace budowlano-montażowe dotyczące inwestycji WIMA Campus bud. C. Suma ubezpieczenia wynosi 47.663.186 zł.

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Collonade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia ryzyk budowy/montażu na rzecz Recap SPV 1 sp. z o.o. na okres od 13 listopada 2020 r. do 30 czerwca 2023 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje prace budowlano-montażowe dotyczące inwestycji Wrocław Quorum Office Park C. Suma ubezpieczenia wynosi 80.545.504 zł.

Carbon Tower sp. z o.o. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. umowę ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych, które dotyczy obiektu Carbon Tower we Wrocławiu. Suma ubezpieczenia wynosi 166.229.000,00 zł. Aktualne ubezpieczenie obowiązuje od 17 lipca 2020 r. do 16 lipca 2021 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje również ryzyko utraty czynszu z tytułu wynajmu lub dzierżawy powierzchni

w przypadku, gdy na skutek zdarzenia ubezpieczeniowego budynek lub lokal zostały w całości lub w części zniszczone i znajdują się w stanie wykluczającym prowadzenie dotychczasowej działalności.

Cavatina SPV 3 sp. z o.o. zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia S.A. umowę ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych, które dotyczy części biurowej obiektu Cavatina Hall A w Bielsku-Białej. Suma ubezpieczenia wynosi 87.162.000,00 zł. Aktualne ubezpieczenie obowiązuje od 8 października 2020 r. do 7 października 2021 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje również ryzyko utraty czynszu z tytułu wynajmu lub dzierżawy powierzchni w przypadku, gdy na skutek zdarzenia ubezpieczeniowego budynek lub lokal zostały w całości lub w części zniszczone i znajdują się w stanie wykluczającym prowadzenie dotychczasowej działalności.

Cavatina Office sp. z o.o. zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia S.A. umowę ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych, które dotyczy obiektu Chmielna 89. Suma ubezpieczenia wynosi 380.290.000,00 zł. Aktualne ubezpieczenie obowiązuje od 30 czerwca 2020 r. do 29 czerwca 2021 r. Przedmiot ubezpieczenia obejmuje również ryzyko utraty czynszu z tytułu wynajmu lub dzierżawy powierzchni w przypadku, gdy na skutek zdarzenia ubezpieczeniowego budynek lub lokal zostały w całości lub w części zniszczone i znajdują się w stanie wykluczającym prowadzenie dotychczasowej działalności.

Tischnera Office sp. z o.o. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. umowę ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych, które dotyczy obiektu Tischnera Office w Krakowie. Suma ubezpieczenia wynosi 352.200.000,00 zł. Aktualne ubezpieczenie obowiązuje od 8 lipca 2020 r. do 7 lipca 2021 r. Prawa z opisywanej umowy ubezpieczenia zostały scedowane na Alior Bank S.A., co stanowi zabezpieczenie wiarygodności tego banku z tytułu umowy kredytu w kwocie 155.133.494,00 zł oraz umowy kredytu w kwocie 14.140.000,00 zł.

Cavatina GW sp. z o.o. zawarła z Colonnade Insurance Societe Anonyme Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia nieruchomości komercyjnych, która obowiązuje do dnia 2 lutego 2022 r. W ramach tej umowy ubezpieczone zostało m.in. mienie spółek z Grupy będących właścicielami budynków biurowych. Polisą ubezpieczeniową (jako ubezpieczony) objęta jest Cavatina SPV 11 sp. z o.o. Ubezpieczone mienie stanowi budynek Global Office Park C w Katowicach, a suma ubezpieczenia wynosi 35.300.000 zł. Polisą w ramach opisywanej umowy objęta jest również Cavatina SPV 4 sp. z o.o. Ubezpieczone mienie stanowi budynek Equal Business Park D zlokalizowany w Krakowie, a suma ubezpieczenia wynosi 104.192.000 zł. Polisą w ramach opisywanej umowy objęta jest również Cavatina SPV 5 sp. z o.o. Ubezpieczone mienie stanowi budynek Ocean Office Park A w Krakowie, a suma ubezpieczenia wynosi 78.040.000 zł. Ponadto polisą w ramach opisywanej umowy objęta jest również Cavatina SPV 8 sp. z o.o. Ubezpieczone mienie stanowi budynek Palio Office Park A, a suma ubezpieczenia wynosi 144.110.000 zł.

Ponadto, Emitent zawarł z Colonnade Insurance Societe Anonyme, Oddział w Polsce umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej władz Emitenta, która obejmuje okres ubezpieczenia od 27 listopada 2020 r. do 26 listopada 2021 r. Limit sumy ubezpieczenia wynosi 50.000.000,00 zł, a limit dodatkowy dla członków Rady Nadzorczej – 3.500.000,00 zł. Ochroną ubezpieczeniową objęci są również członkowie organów spółek zależnych Emitenta. Polisa wystawiona przez Colonnade Insurance Societe Anonyme, Oddział w Polsce stanowi podstawowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej typu D&O (*directors & officers*).

Wszystkie podmioty objęte podstawowym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej władz Emitenta, objęte są również nadwyżkową umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej władz spółki, na podstawie umowy zawartej z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. Suma ubezpieczenia wynosi 50.000.000,00 zł. Postanowienia nadwyżkowej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej znajdują zastosowanie w przypadku wyczerpania limitu podstawowego ubezpieczenia (50.000.000,00 zł) w związku z pokryciem szkody przez Colonnade Insurance Societe Anonyme, Oddział w Polsce w ramach podstawowej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Polisa obejmuje okres od 27 listopada 2020 r. do 26 listopada 2021 r.

W ocenie Emitenta na Datę Prospektu Spółka oraz pozostałe podmioty z Grupy posiadają ochronę ubezpieczeniową adekwatną do skali i przedmiotu prowadzonej działalności.

W opinii Emitenta posiadana przez niego i Spółki Zależne ochrona ubezpieczeniowa jest wystarczająca.

9.15. Postępowania sądowe i administracyjne

Na Datę Prospektu nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne,

które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy uznaje się postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

9.16. Pracownicy

Na Datę Prospektu Grupa zatrudnia łącznie 199 osób, w tym 59 osób jest zatrudnionych na podstawie umów o pracę. Umowy cywilnoprawne zawierane są przede wszystkim ze specjalistami z zakresu architektury, prawa, finansów, prac inżynierskich i projektowych oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Liczbę pracowników i współpracowników Grupy na oznaczone daty i na Datę Prospektu wskazuje tabela poniżej.

	Na Datę Prospektu	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Emitent	1	1	2	0
Cavatina GW sp. z o.o.	190	194	172	121
Pozostałe	8	4	20	11
Razem	199	199	195	132

Źródło: Spółka.

Grupa Emitenta nie zatrudnia pracowników tymczasowych.

Ustalenia odnośnie do uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Na Datę Prospektu w Spółce funkcjonuje program motywacyjny zakładający uczestnictwo pracowników w kapitale zakładowym Emitenta („**Program Motywacyjny**”).

Osobami uprawnionymi do udziału w Programie Motywacyjnym są członkowie Zarządu Spółki oraz członkowie zarządów spółek należących do Grupy, jak również osoby pełniące funkcje menedżerskie w Grupie, mające decydujące znaczenie dla osiągnięcia celów strategicznych Grupy. Osoby uprawnione spośród członków Zarządu Spółki zostaną włączone do udziału w Programie Motywacyjnym na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, a pozostałe osoby uprawnione zostaną włączone do udziału w Programie Motywacyjnym na podstawie uchwały Zarządu Spółki. Osoby uprawnione do udziału w Programie Motywacyjnym otrzymają status uczestników Programu Motywacyjnego z chwilą zawarcia ze Spółką umów uczestnictwa w Programie Motywacyjnym („**Uczestnicy**”).

W ramach Programu Motywacyjnego Spółka zaoferuje Uczestnikom nieodpłatnie prawo do objęcia imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A („**Warranty**”), które będą uprawniać ich posiadaczy do objęcia po jednej akcji na okaziciela Spółki nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13,00 zł emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki („**Akcje Serii C**”) po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Akcji Serii C. W związku z realizacją Programu Motywacyjnego Spółka przeprowadzi emisję nie więcej niż, łącznie, 552.740 Warrantów w trybie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 7.185.620 zł w celu przyznania praw do objęcia do nie więcej niż 552.740 Akcji Serii C przez posiadaczy Warrantów. Spółka zaoferuje Uczestnikom Warranty w liczbie uprawniającej Uczestników do objęcia Akcji Serii C w łącznej liczbie odpowiadającej nie więcej niż 2,22% kapitału zakładowego Spółki po rejestracji w rejestrze przedsiębiorców KRS podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji Akcji Oferowanych („**Referencyjny Kapitał Zakładowy**”). Żaden z Uczestników nie będzie uprawniony do objęcia samodzielnie Akcji Serii C w liczbie wyższej niż odpowiadająca 0,5% Referencyjnego Kapitału Zakładowego ani do objęcia samodzielnie Warrantów w liczbie wyższej niż 124.490.

Program Motywacyjny przewiduje, że Spółka zaoferuje Uczestnikom objęcie Warrantów pod warunkiem: (i) przeprowadzenia przez Spółkę oferty publicznej, rozumianej jako dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW akcji Spółki serii A oraz B – w terminie do dnia 31 grudnia 2021 r., (ii) pełnienia przez Uczestnika funkcji w organie spółki należącej do Grupy lub pozostawanie stroną umowy zawartej ze Spółką lub spółką z Grupy w dniu złożenia Uczestnikowi pisemnej oferty objęcia Warrantów.

Umowy uczestnictwa przewidują zobowiązanie Uczestnika do nierozporządzania Akcjami Serii C (zobowiązanie typu lock-up) przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania Akcji Serii C na rachunku papierów wartościowych Uczestnika.

9.17. Informacje ujawniane zgodnie z wymogami regulacyjnymi

Poniżej przedstawiono istotne na Datę Prospektu raporty bieżące opublikowane przez Emitenta na podstawie Rozporządzenia MAR w okresie ostatnich 12 miesięcy.

Nr	Data publikacji	Tytuł
2/2021	2020.01.16	<u>Zawarcie znaczącej umowy kredytowej przez spółkę zależną od Emitenta i udzielenie znaczącego poręczenia przez Emitenta*</u> W ww. raporcie Spółka poinformowała o zawarciu przez spółkę zależną od Emitenta umowy kredytowej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, której zabezpieczenie stanowi m.in. poręczenie udzielone przez Emitenta. Ww. umowa kredytowa została opisana w pkt 9.10 Prospektu. <i>* Treść raportu bieżącego została sprostowana raportem bieżącym 3/2021 w zakresie oznaczenia nr raportu oraz jego treści w zakresie zabezpieczeń w postaci hipoteki.</i>
4/2021	2020.03.11	<u>Zawarcie znaczącej umowy kredytowej przez Emitenta i udzielenie znaczącego poręczenia przez spółki powiązane z Emitentem</u> W ww. raporcie Spółka poinformowała o zawarciu przez Emitenta umowy kredytowej, opisanej w pkt 9.10 Prospektu, oraz o udzieleniu poręczenia przez jedną ze Spółek Zależnych oraz Akcjonariusza Kontrolującego celem zabezpieczenia wiarytelności wynikających z ww. umowy.

10. OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE

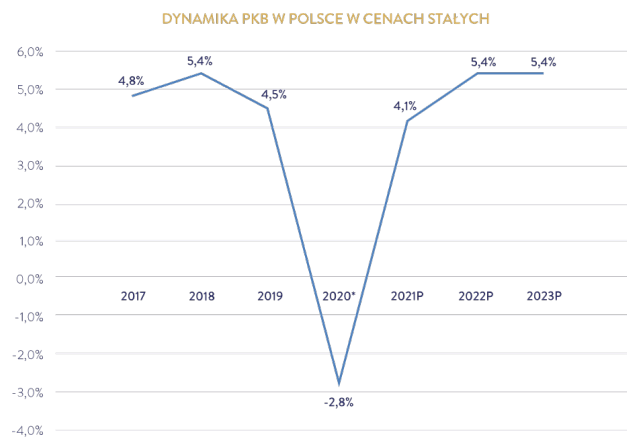
10.1. Otoczenie rynkowe

10.1.1. Czynniki zewnętrzne wpływające na rynek powierzchni biurowych na wynajem

Sytuacja makroekonomiczna

Jednym z kluczowych czynników wpływających na rynek powierzchni biurowych na wynajem jest ogólna sytuacja makroekonomiczna. Polska należy do krajów, które do roku 2019 odnotowywały regularny coroczny wzrost gospodarczy, mierzony dynamiką produktu krajowego brutto (PKB). W roku 2020, podobnie jak w pozostałych państwach europejskich, Polska odnotowała spadek PKB, co było wynikiem pandemii COVID-19, pociągającej za sobą ograniczenie szeregu aktywności gospodarczych oraz przepływu ludzi i towarów. Na lata 2020 i kolejne prognozuje się powrót na ścieżkę wzrostu PKB, co będzie wynikiem zarówno dostosowania się gospodarek do nowego otoczenia, jak i spodziewanego obniżenia wpływu pandemii COVID-19 na gospodarkę, m.in. dzięki wdrożeniu programów masowych szczepień.

Poniżej zaprezentowano historyczne wartości wskaźnika wzrostu PKB w Polsce oraz jego prognozy na lata kolejne.



* Szacunek.

Źródło: GUS, NBP www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html

Rosnący udział usług w PKB

Analizując tempo zmian PKB, należy zwrócić uwagę na rosnący udział usług w PKB ogółem. Istotna część usług świadczona jest przez pracowników biurowych, głównie w zakresie usług związanych z nowymi technologiami, finansowych, programistycznych oraz świadczonych przez centra usług dla biznesu. Oczekując kontynuacji trendu wzrostu udziału usług w PKB, należy oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe, zarówno ze strony rozwijających się podmiotów istniejących, jak i nowych, które dopiero powstaną i wytworzą dodatkowy popyt.

Urbanizacja

Na zmiany zachodzące na rynku powierzchni biurowych istotny wpływ ma również rosnący poziom urbanizacji, obserwowany we wszystkich krajach rozwiniętych, wymuszany migracją ludzi z mniejszych miejscowości i wsi do dużych miast i aglomeracji, oferujących lepsze perspektywy zatrudnienia i wyższy poziom życia. Postępujące procesy urbanizacji zmieniają kształt i funkcjonalności miast na całym świecie, powodując z jednej strony ich rozrost (rozlewanie się), z drugiej dogęszczanie obecnej zabudowy, zwłaszcza w centrach oraz wybranych obszarach poza centrami, charakteryzującymi się ponadprzeciętną atrakcyjnością, w szczególności z powodów infrastrukturalnych, głównie komunikacyjnych. W związku z zachodzącymi procesami urbanizacyjnymi przewiduje się, że do roku 2050 ok. 70% światowej populacji ludzi będzie mieszkało i pracowało w miastach (źródło: <https://cordis.europa.eu/article/id/34453-report-warns-of-urbanisation-swell-by-2050/pl>), przy czym w krajach rozwiniętych odsetek ten może być większy.

Dostępność atrakcyjnych nieruchomości

Czynnikami, które mają wpływ na atrakcyjność konkretnej nieruchomości oferującej powierzchnie biurowe na wynajem, są (i) lokalizacja, przez co należy rozumieć odległość od innych istotnych punktów aglomeracji,

(ii) skomunikowanie z pozostałą częścią aglomeracji, zarówno w zakresie transportu zbiorowego, jak i indywidualnego, (iii) jakość nieruchomości w aspektach architektonicznych, funkcjonalnych i technologicznych, w tym jej przyjazność środowisku, oraz (iv) jakość najbliższego otoczenia, w tym dostęp do gastronomii i innych usług oraz terenów zielonych. Do najbardziej poszukiwanych – a tym samym najlepiej wycenianych – należą zatem powierzchnie biurowe na wynajem w nowych obiektach biurowych klasy A, atrakcyjne architektonicznie (zarówno w zakresie estetyki zewnętrznej, jak i wystroju wewnątrz), wyposażone w najnowsze technologie, bezpieczne, dobrze skomunikowane, zrównoważone, spełniające wiele funkcji dodatkowych, np. przestrzeń do odpoczynku, relaksu, fitnessu, rozrywki etc. (tzw. *prime properties*) oraz zlokalizowane w dobrze skomunikowanych centrach aglomeracji miejskich. Na bazie dotychczasowych obserwacji należy oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w najlepiej położonych, nowych budynkach klasy A, kosztem powierzchni zlokalizowanych w budynkach gorzej położonych, kilku- czy kilkunastoletnich, po tzw. odświeżeniu (tzw. *secondary properties*). Trend ten będzie szczególnie widoczny po zakończeniu pandemii COVID-19, gdyż biura klasy A o nowoczesnej architekturze i funkcjonalnościach będą prawdopodobnie dodatkowo zachęcały pracowników do powrotu do biura, będąc tym samym preferowanymi przez najemców i inwestorów.

Pandemia COVID

Czynnikiem wcześniej nieznanym, do którego dopasowują swoje działania zarówno deweloperzy, jak i najemcy oraz inwestorzy, jest trwająca od pierwszego kwartału 2020 r. pandemia COVID-19. Wywarła ona istotny wpływ na światową i polską gospodarkę, w tym m.in. na sposób świadczenia pracy przez pracowników biurowych. Po krótkotrwałym okresie całkowitego zamknięcia wiosną 2020 r. (*lockdown*) większość podmiotów prywatnych oraz publicznych (państwowych i samorządowych) wypracowała nowe procedury, pozwalające na okresowe (rotacyjne) świadczenie pracy przez pracowników w biurach (ang. *Work From Office*, WFO) oraz z lokalizacji znajdujących się poza obiektami biurowymi (ang. *Work From Home*, WFH). Nowy model świadczenia pracy spotkał się w wielu przypadkach z pozytywnym przyjęciem, zarówno ze strony pracodawców, którzy dzięki temu ograniczyli koszty zmienne (m.in. media, materiały biurowe, wyposażenie), jak i pracowników, dla których zmiana oznaczała m.in. zaoszczędzenie czasu potrzebnego na dojazd do miejsca pracy oraz – w wielu przypadkach – większą elastyczność czasu pracy. Powyższe zjawiska stały się źródłem szeregu analiz efektywności pracy oraz finansowych, w tym analiz wariantów oszczędnościowych, zarówno ze strony dotychczasowych, jak i potencjalnych najemców. W efekcie ww. analiz wiele podmiotów zainteresowanych wynajmem nowych powierzchni biurowych odłożyło podjęcie decyzji do czasu zmniejszenia się wpływu pandemii COVID-19 na życie gospodarcze i społeczne, co przełożyło się w roku 2020 na spowolnienie komercjalizacji nowych obiektów oraz na obniżenie możliwych do uzyskania cen za nieruchomości przeznaczone do sprzedaży.

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy (WFH) jest w pewnym zakresie możliwe również po zakończeniu pandemii COVID-19, jednak powrót pracowników do biur wydaje się być nieunikniony. Praca świadczona zdalnie wpływa bowiem negatywnie na spójność zespołu, wymianę wiedzy między pracownikami, innowacyjność i wydajność oraz prowadzi – w części przypadków – do utraty poczucia przynależności do zespołu, osłabienia więzi międzyludzkich, obniżenia motywacji, a w konsekwencji do obniżenia wydajności pracy. Dotyczy to w szczególności pracowników o relatywnie krótkim stażu, których kompetencje merytoryczne i miękkie nie miały możliwości się ukształtować. Wielu pracowników nie ma również warunków do efektywnej pracy w domu (np. niewystarczająca powierzchnia, liczba pomieszczeń lub infrastruktura, głównie dostępność szybkiego internetu), a wiążąca się z WFH elastyczność czasu pracy prowadzi często do utraty równowagi pomiędzy pracą a życiem domowym.

W konsekwencji powyżej opisanych czynników i obserwacji można oczekiwać, że po zakończeniu pandemii COVID-19 większość pracodawców i pracowników będzie preferowała powrót do pracy biurowej (WFO) lub model pracy hybrydowy, łączący w różnych okresach i interwałach pracę w biurze (WFO) z pracą zdalną (WFH).

Biorąc pod uwagę również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, omówione szerzej poniżej, ocena ekspertów dotycząca wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

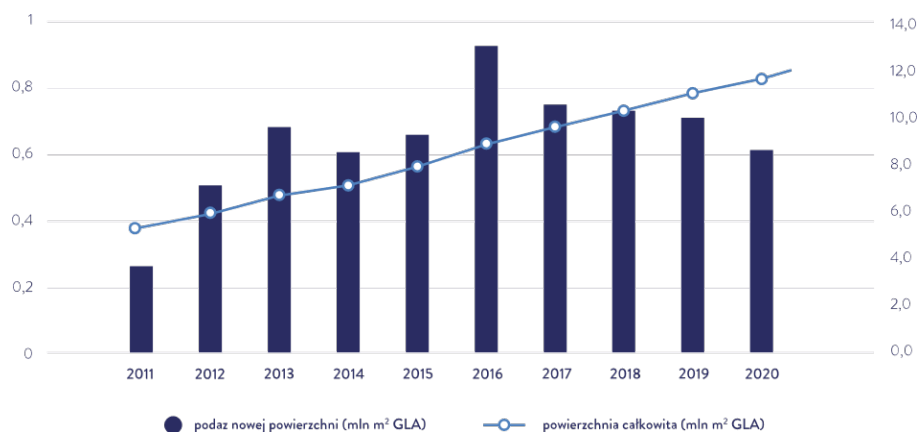
Według ekspertów rynku nieruchomości, zarówno ze względu na nowe oczekiwania pracowników wykształcone w trakcie pandemii COVID-19, jak i rosnące oczekiwania pracodawców przy wzroście popytu na wykwalifikowanych pracowników (ekspertów i specjalistów) biura – jako miejsca pracy – będą wymagały większej powierzchni niż dotychczas. Kluczowe czynniki wpływające na oczekiwany wzrost popytu wymieniono poniżej.

- (i) Dążenie do istotnie mniejszego zagęszczenia pracowników w biurach, spowodowane oczekiwaniem większego komfortu pracy i bezpieczeństwa w zakresie ochrony zdrowia. Będzie się ono przejawiało zwiększaniem dystansów pomiędzy biurkami i pracownikami, większą prywatnością (intymnością) przestrzeni miejsca pracy, stopniową rezygnacją ze współdzielonych miejsc pracy (tzw. *hot-desks*). Według szacunków Zarządu, bazujących na informacjach dostępnych Spółce, średnia powierzchnia biurowa na pracownika może ulec zwiększeniu o około jedną trzecią do roku 2025.
- (ii) Oczekiwania pracowników dotyczące zapewnienia przestrzeni towarzyszącej miejscom pracy, np. powierzchni wspólnych, takich jak kantyny, miejsca spotkań pracowników poza przestrzenią wspólną (*open space*), sale konferencyjne, miejsca pracy cichej dla osób wymagających pracy w skupieniu, miejsca relaksu, przestrzenie do aktywności fizycznej.
- (iii) Dekoncentracja enklaw powierzchni biurowej z największych metropolii do miast regionalnych i mniejszych ośrodków miejskich.

10.1.2. Charakterystyka rynku powierzchni biurowych na wynajem w Polsce

Polska

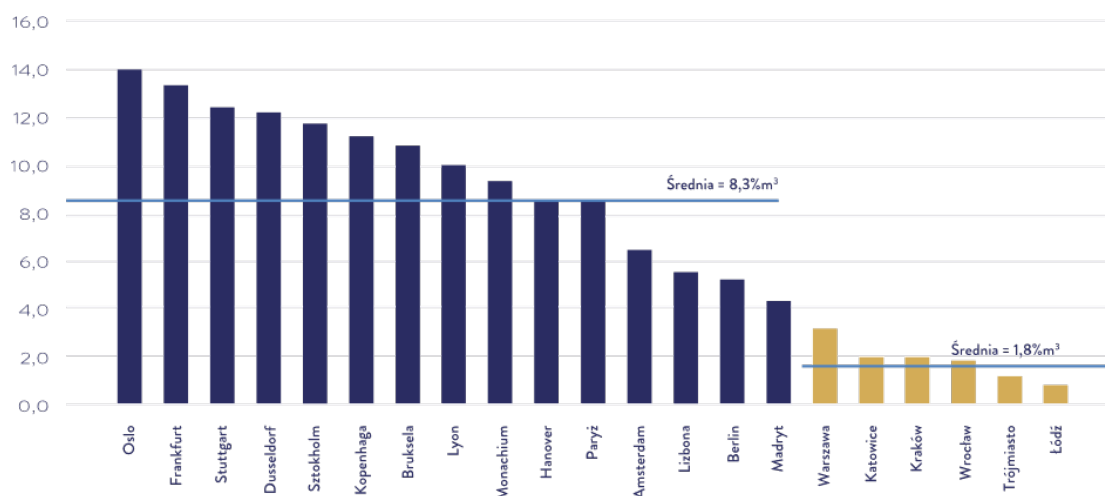
W Polsce w ostatnich latach systematycznie rosła ilość komercyjnej powierzchni biurowej na wynajem. Informacje o podaży (i) nowej powierzchni oraz (ii) łącznej całkowitej dostępnej powierzchni w latach 2011-2020 przedstawiono na rysunku poniżej.



Źródło: opracowanie własne Spółki na podstawie CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

Według danych pochodzących ze źródeł publicznych i branżowych dostępnych Spółce oraz analiz własnych Spółki, całkowite zasoby powierzchni biurowej w Polsce na koniec 2021 r. wzrosną wobec dostępnych na koniec roku 2020 o 15-20%.

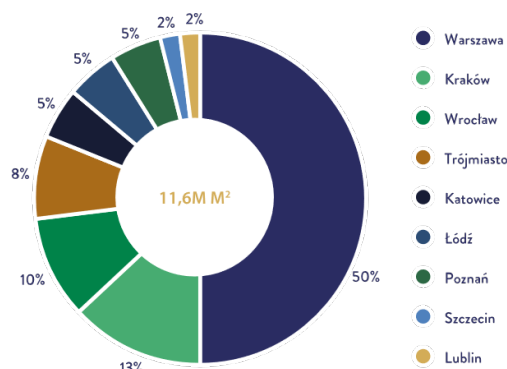
Analizując ilość powierzchni biurowej na mieszkańca, rynek polski ze średnią poniżej 2 m² wykazuje istotnie mniejsze nasycenie powierzchnią biurową w stosunku do najważniejszych miast krajów tzw. starej Unii, co może wskazywać na duży potencjał do dalszego wzrostu.



Źródło: analiza wewnętrzna Spółki

Analizując dane dotyczące podaży i popytu powierzchni biurowej w Polsce, należy zwrócić uwagę, iż łączna dostępna powierzchnia w miastach regionalnych wyniosła na koniec 2020 r. 5,7 mln m² GLA, tj. blisko tyle, ile wynosi ona w Warszawie (5,9 mln m² GLA).

Poniżej przedstawiono rozkład powierzchni biurowej pomiędzy najważniejsze miasta w Polsce.



Źródło: opracowanie własne na podstawie CBRE, Regional Office Market in Poland | Q4 2020

Jednocześnie tempo wzrostu powierzchni w regionach oraz wielkość rozpoczętych inwestycji były wyższe niż w stolicy. Tym samym miasta regionalne stały się istotnym elementem kształtującym rynek nieruchomości biurowych, również w zakresie poszukiwania atrakcyjnych celów inwestycyjnych. Szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

	całkowite zasoby ogółem		pustostany		powierzchnie wynajęte		projekty w trakcie realizacji		objęcie nieruchomości (take up)		wynajem netto		nominalny czynsz m2
	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	wskaźnik	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	euro/miesiąc
Warszawa	5 900,0	6,0%	10,0%	2 pp.	314,0	94,0%	576,0	spadek	609,0	-30,0%	176,0	7,0%	14.50-24.00*
miasta regionalne łącznie	5 700,0	nd.	12,7%	3 pp.	365,5	-30,0%	745,0	spadek	542,0	-22,0%	135,0	-66,0%	13,00-15,50**

* przedział dla wszystkich nieruchomości

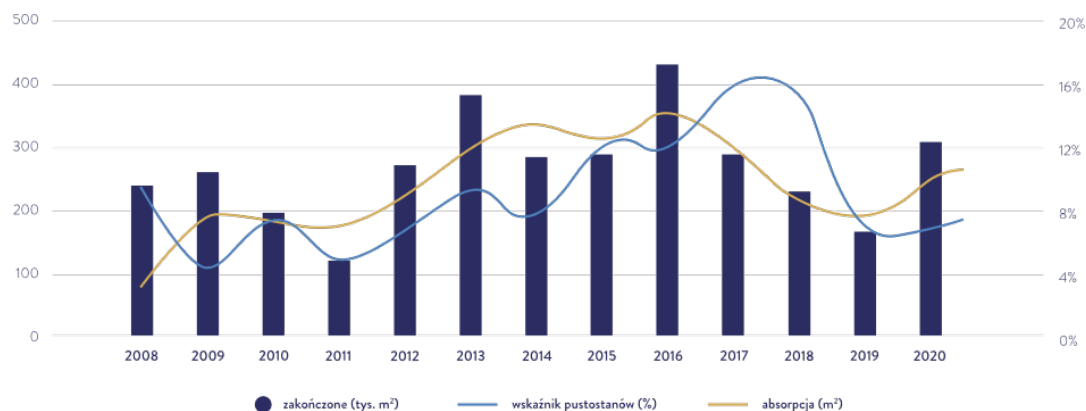
** przedział dla *prime properties*

Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

Rynek warszawski

Rynek nieruchomości biurowych w Warszawie należy uznać za relatywnie stabilny, zbliżony dojrzałością do rynków głównych miast europejskich. Średni udział powierzchni niewynajętych (tzw. pustostany) wynosił w roku 2020 ok. 10%, natomiast najważniejsi potencjalni najemcy i inwestorzy są zainteresowani przede wszystkim najlepszymi lokalizacjami oraz obiektami klasy *prime*, charakteryzującymi się najwyższą jakością wykonania oraz wykorzystaniem najnowszych rozwiązań technologicznych, w szczególności w zakresie ochrony środowiska oraz komfortu pracy. Na podstawie powyższych danych oraz w związku ze wstrzymaniem realizacji kilku nowych projektów w roku 2020, czego powodem była niepewność związana z pandemią COVID-19, na rynku warszawskim Grupa oczekuje luki podażowej w segmencie *prime property* w latach 2022-2023.

Na poniższym wykresie zobrazowano kluczowe tendencje na rynku nieruchomości biurowych w Warszawie (podaż, absorpcja, pustostany).



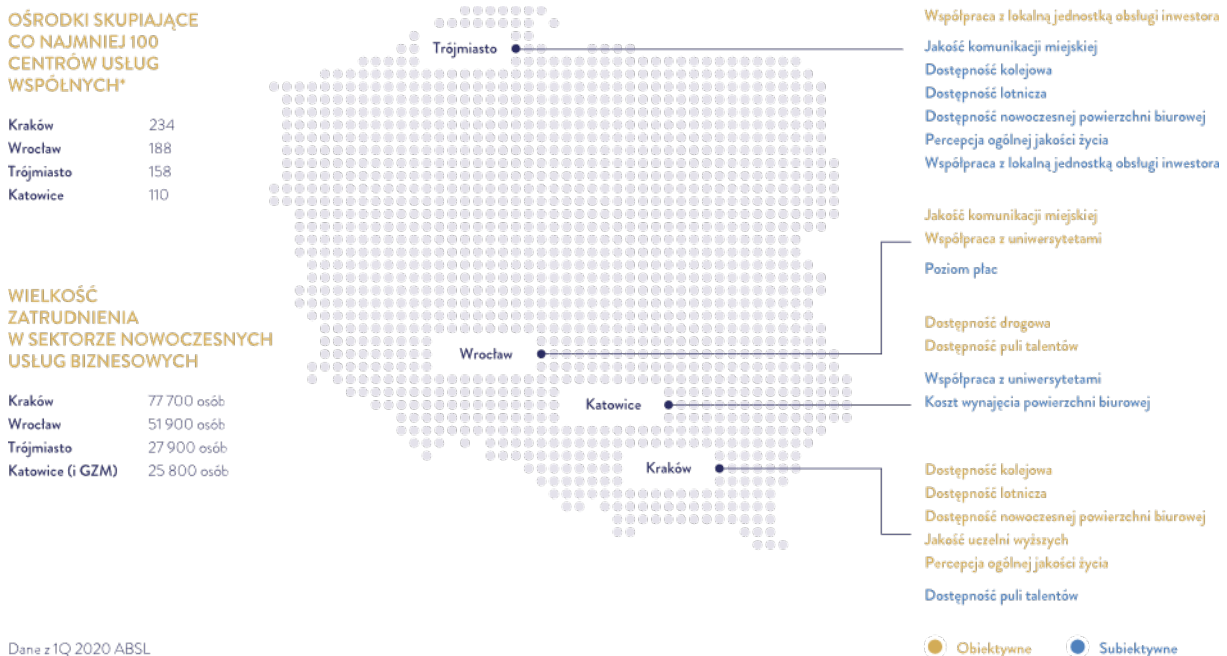
Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook 2021, styczeń 2021

Rynek miast regionalnych

Rynek nieruchomości biurowych w miastach regionalnych w Polsce staje się w ostatnich latach głównym beneficjentem relokacji centrów świadczenia usług w formie outsourcingu (BPO), wydzielonych centrów usługowych korporacji i organizacji globalnych (SSC) oraz usług IT dla podmiotów z sektora nowoczesnych usług z krajów Europy Zachodniej oraz Stanów Zjednoczonych. Zjawisko to powinno w kolejnych latach istotnie pozytywnie wpływać na popyt na powierzchnie biurowe, w szczególności w miastach regionalnych, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej i atrakcyjnej finansowo komercjalizacji realizowanych obiektów.

Niezależnie od relokacji uzasadnionych ekonomicznie, zjawiskiem częściowo związanym z pandemią COVID-19 i jej skutkami jest pojawienie się trendu przenoszenia centrów BPO i SSC z krajów azjatyckich, głównie z Indii, do Europy. Za powyższym stoją m.in. zrealizowane w trakcie pandemii ryzyka braku realnej kontroli nad centrami zlokalizowanymi poza Europą oraz braki infrastrukturalne (głównie w zakresie sieci internet) w krajach azjatyckich, które uniemożliwiły efektywne wdrożenie modelu pracy zdalnej. Trend ten może dodatkowo wesprzeć popyt na powierzchnie w miastach regionalnych, a pośrednio przełożyć się na wzrost rentowności obiektów tych lokalizacjach.

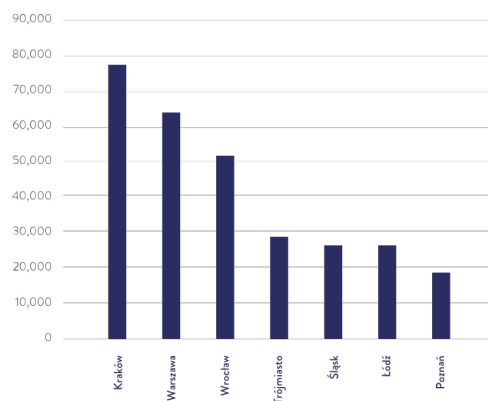
Na poniższym schemacie przedstawiono czynniki wpływające na atrakcyjność miast regionalnych, w których prowadzi inwestycje Grupa, dla podmiotów z sektora BPO/SSC.



Dane z 1Q 2020 ABSL

Źródło: „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2020”, Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych z siedzibą w Warszawie (ABSL), 2020

Według danych dostępnych Grupie, w miastach regionalnych centra SSC, BPO i IT były odpowiedzialne za 58% popytu na powierzchnie biurowe w roku 2020, przy 51% w roku 2019. Na koniec roku 2020 działało w Polsce ok. tysiąca centrów należących do podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego (źródło: „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2020”, Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych z siedzibą w Warszawie (ABSL), 2020), zatrudniających ok. 350 tys. pracowników (źródło: CBRE Regional Office Market in Poland, Q4 2020). Na wykresie poniżej przedstawiono rozkład zatrudnienia (w osobach) w sektorze BPO/SSC/IT i R&D pomiędzy poszczególne miasta w Polsce, zarówno regionalne, jak i Warszawę.

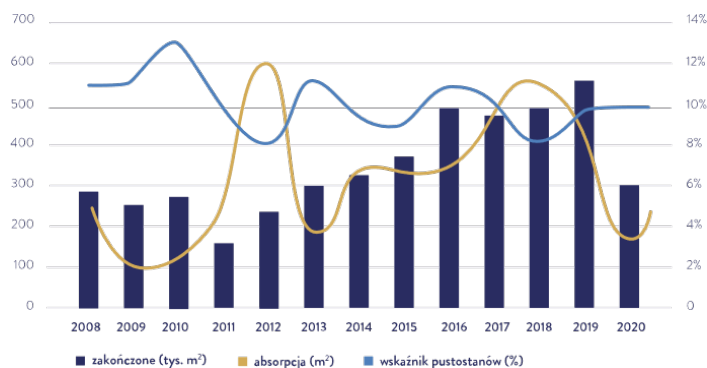


Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, Q42020

W ostatnim okresie, prócz podpisywania umów przednajmu (tzw. *pre-lease*) na duże powierzchnie biurowe w miastach regionalnych przez podmioty tworzące centra BPO i SSC w Polsce, rosnąć zaczęła liczba międzynarodowych korporacji otwierających biura regionalne lub oddziały prowadzące działalność merytoryczną. Wymienić można wśród nich ING Tech i Capgemini w Katowicach, Fujitsu w Łodzi, Google i Lufthansę w Krakowie, Spaces w Gdańsku, Allegro w Poznaniu oraz AmRest we Wrocławiu.

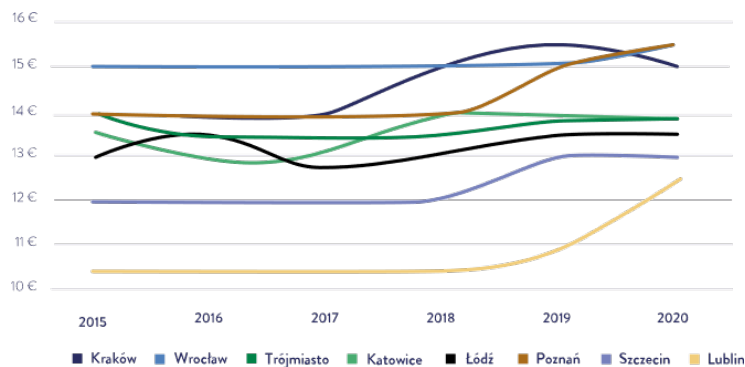
Jednocześnie, w roku 2020 nieruchomości zlokalizowane w miastach regionalnych wykazywały wyższą stabilność czynszów oraz niższe wskaźniki pustostanów. Podobnie jak w przypadku rynku warszawskiego, w związku ze wstrzymaniem realizacji kilku nowych projektów w roku 2020, czego powodem była niepewność związana z pandemią COVID-19, w wybranych miastach regionalnych Grupa oczekuje dalszego obniżania pustostanów w segmencie *prime property* w latach 2022-2023, tj. w latach, w których Grupa planuje komercjalizację szeregu projektów.

Na poniższym wykresie zobrazowano kluczowe tendencje na rynku nieruchomości biurowych w miastach regionalnych (podaż, absorpcja, pustostany).



Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

Poniższy wykres prezentuje kształtowanie się czynszów nominalnych dla nieruchomości klasy *prime* w miastach regionalnych w Polsce w latach 2015-2020.

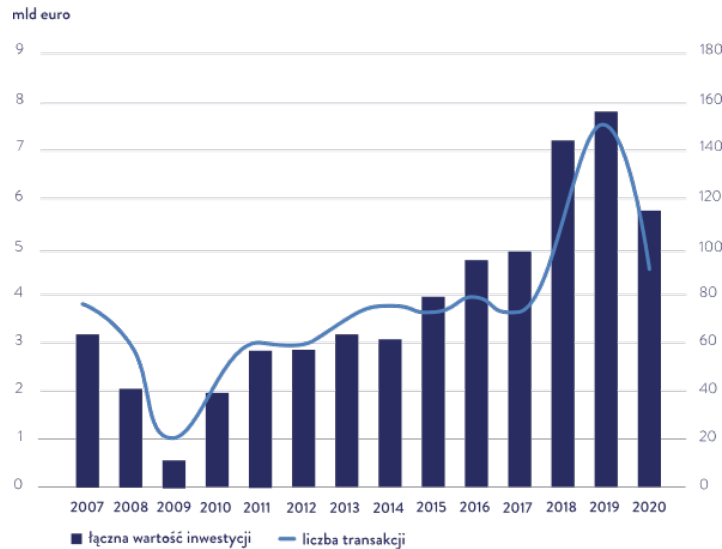


Źródło: CBRE Regional Market Office in Poland | Q4 2020

10.1.3. Charakterystyka rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych w Polsce

Polska jest największym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej, co naturalnie przekłada się na ponadprzeciętne zainteresowanie, zarówno ze strony najemców, jak i potencjalnych inwestorów, doceniających m.in. płynność rynku. Pomimo trwającej pandemii COVID-19 rok 2020 był w Polsce trzecim pod względem liczby transakcji zrealizowanych na rynku nieruchomości komercyjnych.

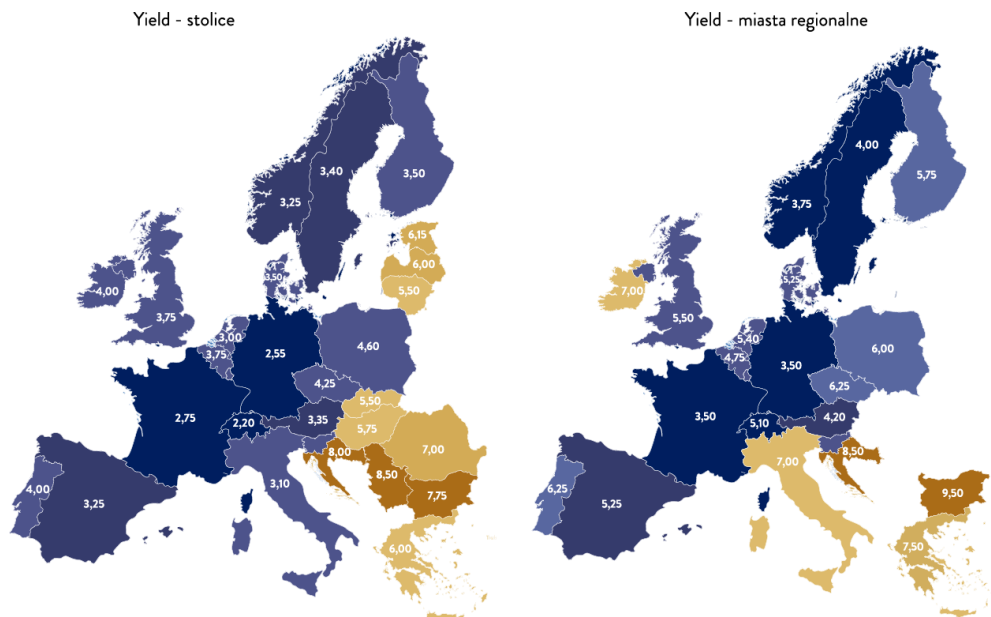
Wartość inwestycji oraz liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych ogółem w Polsce w latach 2007-2020 przedstawiono na poniższym wykresie.



Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

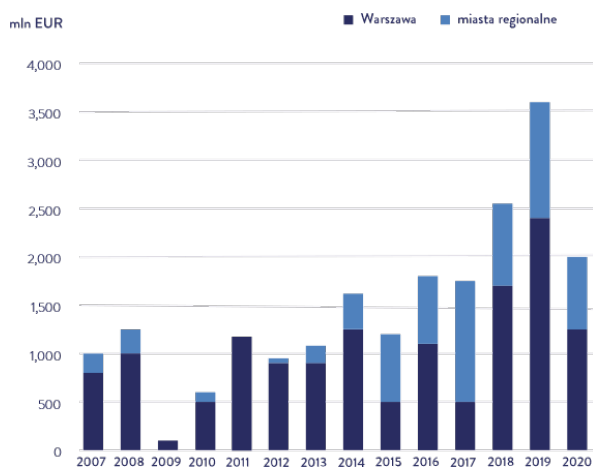
Czynniki wspierające popyt inwestycyjny w Polsce są historycznie niski poziom bezrobocia, perspektywy dalszego wzrostu PKB, utrzymujące się niskie stopy procentowe oraz atrakcyjne różnice pomiędzy stopami kapitalizacji nieruchomości biurowych w Polsce i oprocentowaniem obligacji skarbowych. Czynniki te powinny skłaniać inwestorów do poszukiwania możliwości inwestycyjnych.

Co istotne, stopy zwrotu osiągane w Polsce, zarówno w Warszawie, jak i miastach regionalnych, są nadal wyraźnie wyższe od stóp osiąganych w większości innych państw europejskich, w szczególności tzw. starej Unii, co daje, zdaniem Grupy, potencjał do kompresji, zwłaszcza w środowisku niskich stóp procentowych. Na poniższych ilustracjach przedstawiono wartość stóp zwrotu (yield) dla prime properties w stolicach europejskich (po lewej) oraz w miastach regionalnych (po prawej).



Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, Q4 2020

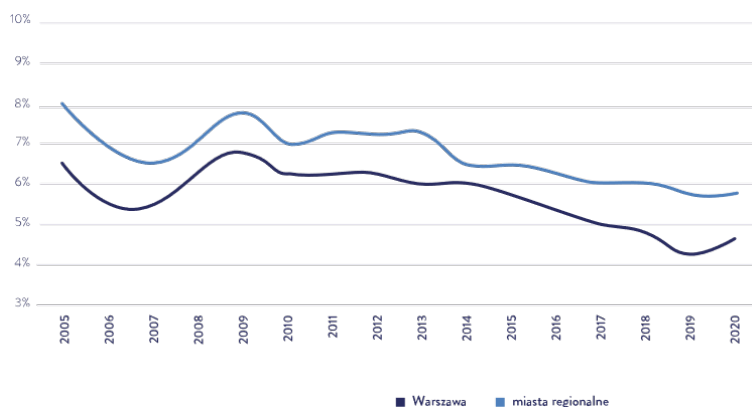
Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości biurowych dla inwestorów znajduje potwierdzenie w dynamice wartości zawieranych transakcji, która – z wyjątkiem roku 2020 dotkniętego pandemią COVID-19 – wykazywała corocznie znaczące wzrosty. Wartość inwestycji w powierzchnię biurową w Warszawie i miastach regionalnych pokazuje poniższy wykres.



Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, | Q4 2020

Co niezwykle istotne z punktu widzenia Grupy, w ostatnich latach wraz ze wzrostem wartości rynku wzrastał średni udział transakcji powierzchni biurowej zlokalizowanej poza Warszawą, wynosząc ok. 30%. Zjawisko było stymulowane (i) dążeniem coraz większej liczby podmiotów do otwierania biur w miastach regionalnych oraz (ii) rozwojem przedsiębiorstw mających swoje siedziby poza Warszawą.

Wart odnotowania jest również fakt, że stopy kapitalizacji dla *prime properties* w Polsce od dekady notowały spadkowy trend, a w czasie pandemii COVID-19 zachowywały się dość stabilnie, nie notując znaczącej dekompresji. Nieruchomości biurowe zlokalizowane poza Warszawą wykazywały regularnie nieco wyższe stopy kapitalizacji w segmencie *prime properties* w stosunku do nieruchomości stołecznych. Wpływ na to mogły mieć z jednej strony niższe koszty budowy nieruchomości, z drugiej wyższy popyt na powierzchnię biurową i wielkość rynku stolicy w porównaniu z miastami regionalnymi, co skutkuje niższym ryzykiem inwestycyjnym. Na poniższym wykresie przedstawiono wartość stóp zwrotu (yield) dla *prime properties* w Warszawie i miastach regionalnych.



Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, | Q4 2020

Zgodnie z dostępnymi Zarządowi informacjami płynącymi z polskiego rynku komercyjnych nieruchomości biurowych w 2021 r. obserwuje się powrót zainteresowania nieruchomościami biurowymi ze strony inwestorów europejskich. Wiele transakcji jest na etapie analiz *due diligence*, a ich zamknięcie planowane jest w połowie 2021 r.

Zgodnie z wynikami badań firm eksperckich z obszaru rynku nieruchomości dostępnymi Zarządowi, w związku z oczekiwanym ożywieniem na światowych rynkach nieruchomości w drugiej połowie 2021 r. Grupa przewiduje w Polsce pięćdziesięcioprocentowy wzrost aktywności inwestycyjnej wobec roku poprzedniego, w którym planuje mieć swój udział ok. 98% podmiotów inwestujących w nieruchomości biurowe. Z tych podmiotów ok. 60% planuje zwiększyć swój portfel o co najmniej 10% (w tym ok. 23% planujących powiększenie

o co najmniej 20%). Jednocześnie, ze względu na otoczenie można oczekiwać kompresji stóp kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych projektów.

Do wyraźnych priorytetów inwestycyjnych należy zwiększanie udziału w obiektach spełniających normy w zakresie rosnących oczekiwań w zakresie ochrony zdrowia, zrównoważonego rozwoju i standardów technicznych, co w perspektywie długoterminowej powinno pozytywnie wpłynąć na wartość portfela inwestycyjnego podmiotów inwestujących wskutek wzrostu wartości nieruchomości spełniających wyżej wymienione kryteria.

10.2. Otoczenie regulacyjne

Prawo Budowlane

Prowadzona przez Spółkę działalność w zakresie budowania i oddawania do użytkowania lokali mieszkalnych oraz biurowych podlega regulacjom przepisów prawa, w szczególności Prawa Budowlanego.

Prawo Budowlane wymaga, ażeby projektowanie i wykonywanie obiektów budowlanych, w tym budynków, odbywało się zgodnie z określonymi normami, w szczególności podstawowymi wymaganiami dotyczącymi obiektów budowlanych, jak również z warunkami użytkowymi zależnymi od przeznaczenia obiektu, możliwości utrzymania stanu technicznego obiektu, odpowiednim usytuowaniem na działce budowlanej, warunkami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy. Powyższe kwestie są ponadto szczegółowo regulowane przez inne akty prawne, w szczególności Rozporządzenie w Sprawie Warunków Technicznych.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 Prawa Budowlanego, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, chyba że nie jest ono w danej sytuacji wymagane. Pozwolenie to jest wydawane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, wymaganiami ochrony środowiska, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w ww. zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. W razie spełnienia wymagań określonych prawem organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa Budowlanego, nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę.

Decyzja o pozwoleniu na budowę może zostać zaskarżona do sądu administracyjnego. Wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji.

Szczegółowe wymagania dotyczące prowadzenia robót budowlanych oraz konsekwencje prowadzenia ich z naruszeniem tych wymagań zostały określone w Rozdziale 5 oraz 5a Prawa Budowlanego.

Zgodnie z art. 55 Prawa Budowlanego, do użytkowania budynku wielorodzinnego lub budynku biurowego konieczne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zakres wymagań, których spełnienie jest konieczne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, określa szczegółowo Prawo Budowlane. Jednocześnie art. 31z1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U., poz. 1842, z późn. zm.) stanowi, że w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, stosuje się przy tym art. 54 Prawa Budowlanego. Zgodnie z tym przepisem, do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności możliwość i sposób jej zabudowy, wyznaczany jest w szczególności przez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalane w oparciu o przepisy Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, ww. ustawa zapewnia każdemu prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym określa przede wszystkim szczegółowy tryb opracowania i przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. Zgodność projektowanej zabudowy z tym planem weryfikowana jest na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla danej inwestycji w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego. Ponadto Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym określa procedurę i warunki uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które są niezbędne do zmiany zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Decyzję zabudowy wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, odnoszące się w szczególności do sąsiednich nieruchomości, dostępu do drogi publicznej i uzbrojenia terenu określone zostały w art. 61 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wraz z wydanymi na jego podstawie przepisami wykonawczymi.

Umowy najmu – regulacja Kodeksu Cywilnego

Stosunek najmu lokalu został uregulowany w polskim porządku prawnym w szczególności w dziale I tytułu XVII Kodeksu Cywilnego.

Zgodnie z polskim prawem, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (w szczególności lokal) do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu, przy czym drobne nakłady, połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają najemcę. Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Jeżeli wynajmujący nie dokona napraw, które go obciążają, a bez których przedmiot najmu nie jest zdalny do umówionego użytku, najemca ma prawo wyznaczyć termin do dokonania tych napraw, po upływie którego może dokonać tychże napraw na koszt wynajmującego. Za czas, w którym przedmiot najmu miał wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia kwoty czynszu.

Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu. Bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w przedmiocie najmu zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem przedmiotu najmu.

Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, a jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry. Gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony, płatność czynszu powinna następować miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

W przypadku lokali mieszkalnych, wynajmowanych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zastosowanie mogą znaleźć także szczegółowe przepisy, zawarte w Ustawie o Ochronie Praw Lokatorów.

Umowy o roboty budowlane – regulacja Kodeksu Cywilnego

Stosunki prawne, zachodzące pomiędzy podmiotem zlecającym wykonanie robót budowlanych (inwestorem) a podmiotem, który te roboty budowlane wykonuje (wykonawcą), regulują przepisy tytułu XVI księgi III Kodeksu Cywilnego.

Zgodnie z art. 647 KC, wykonawca zobowiązany jest do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązany jest do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Umowa o roboty budowlane powinna być stwierdzona pismem, a wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część umowy.

Wykonawca przy wykonywaniu umowy może posługiwać się podwykonawcami. Inwestor, jeżeli nie sprzeciwił się wykonaniu danego zakresu prac przez podwykonawcę w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia mu tego faktu, odpowiedzialny jest solidarnie z wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy. Odpowiedzialność inwestora dotyczy wysokości wynagrodzenia należnego podwykonawcy na podstawie jego umowy z wykonawcą. Jeżeli jednak wartość ta jest wyższa aniżeli wynagrodzenie wykonawcy z tytułu wykonania danych robót, odpowiedzialność inwestora ogranicza się do tej sumy.

Inwestor udziela wykonawcy gwarancji zapłaty za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej, ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku, udzielonych na zlecenie inwestora. Udokumentowane koszty zabezpieczenia wiarygodności strony ponoszą w równych częściach. Prawa do żądania przez wykonawcę gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć. Brak udzielenia gwarancji w wyznaczonym, co najmniej 45-dniowym terminie uprawnia wykonawcę do odstąpienia od umowy.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na terenie budowy od chwili protokolarnego jego przejęcia do chwili oddania obiektu.

Certyfikat zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM

Budynom realizowanym przez Grupę przyznawane są certyfikaty BRE Environmental Assessment Method (BREEAM). System certyfikacji ma na celu ocenę budynków pod kątem ich ekologiczności.

Certyfikaty BREEAM potwierdzają jakość prowadzonego procesu inwestycyjnego z perspektywy ochrony środowiska, komfortu użytkownika obiektu oraz wydajności obiektów. Proces certyfikacji obejmuje zarówno elementy zarządzania budową, jak i korzystanie z obiektu.

BREEAM dokonuje oceny efektywności budynków m.in. w następujących obszarach: (i) zużycie energii świetlnej oraz dwutlenku węgla (CO₂); (ii) ilość światła dziennego w pomieszczeniach, temperatura i jakość powietrza, akustyka; (iii) wpływ na zanieczyszczenie powietrza i wody; (iv) lokalizacja budynku i bliskość przystanków środków komunikacji miejskiej, zastosowanie udogodnień dla rowerzystów; (v) zagospodarowanie terenów zielonych; (vi) ochrona bioróżnorodności flory i fauny; (vii) korzystanie z materiałów posiadających odpowiednie certyfikaty ekologiczne; (viii) zastosowanie rozwiązań ograniczających zużycie wody.

Otrzymanie certyfikatu BREEAM wymaga uzyskania w procesie certyfikacji min. 30 punktów, co oznacza uzyskanie oceny „pass”. Kolejno, od 45 punktów przyznawana jest ocena „good”, od 55 punktów – ocena „very good”, od 70 punktów – ocena „excellent”, zaś od 85 punktów – ocena „outstanding”.

Budynki realizowane przez Grupę otrzymują oceny „excellent” lub „very good” przyznawane przez BREEAM. Spółka oczekuje uzyskiwania oceny excellent dla wszystkich nowych inwestycji.

11. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

11.1. Podstawowe informacje o Spółce

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta.

Nazwa i forma prawna:	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Cavatina Holding S.A.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
Numer telefonu:	+ 48 33 333 91 10
Numer faksu:	+ 48 33 333 91 10
Strona internetowa:	www.cavatina.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@cavatina.pl
KRS:	0000690167, Spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
REGON:	368028192
NIP:	6793154645
Kod LEI:	259400LL41Q1CCOZ9M08

Źródło: Spółka

** Informacje zamieszczone na stronie internetowej Spółki nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te włączono do Prospektu poprzez odniesienie do nich.*

Spółka powstała jako spółka akcyjna i została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy pod numerem 0000690167 w dniu 16 sierpnia 2017 r. Akt założycielski Spółki został zawarty w dniu 19 lipca 2017 r. (Akt notarialny rep A nr 1467/2017).

Spółka została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu oraz innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako emitent obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu działa również w oparciu o przepisy regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, w tym Ustawę o Ofercie Publicznej, Ustawę o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenie MAR. Od czasu uzyskania statusu spółki publicznej Emitent będzie podlegał w szerszym zakresie ww. regulacjom, w tym zwłaszcza przepisom Ustawy o Ofercie.

Zgodnie z art. 1 ust. 5 Statutu, czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

11.2. Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki został określony w art. 4. Statutu. Zgodnie z danymi rejestru REGON, przedmiotem przeważającej działalności Emitenta jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

11.3. Kapitał zakładowy

Na datę 31 grudnia 2020 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 226.176.574,00 zł (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote) i dzielił się na:

- 100.000 (sto tysięcy) akcji na okaziciela serii A o numerach od 000001 do 100000, o wartości nominalnej po 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja;
- 120.218.637 (sto dwadzieścia milionów dwieście osiemnaście tysięcy sześćset trzydzieści siedem) akcji imiennych serii B o numerach od 000000001 do 120218637, o wartości nominalnej po 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja;
- 55.394.789 (pięćdziesiąt pięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o numerach od 00000001 do 55394789;

- 50.463.148 (pięćdziesiąt milionów czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści osiem) akcji imiennych serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o numerach od 00000001 do 50463148.

Na datę 31 grudnia 2020 r.:

- nie istniały Akcje, które nie reprezentowały kapitału zakładowego (nie stanowiły udziału w kapitale zakładowym Spółki);
- Spółka nie posiadała akcji własnych, akcji Spółki nie posiadała również żadna spółka wchodząca w skład Grupy ani osoba trzecia działająca w imieniu lub na rzecz Spółki;
- kapitał zakładowy Spółki i innych podmiotów z Grupy nie był przedmiotem opcji, nie zostało również uzgodnione ani warunkowo, ani bezwarunkowo, że kapitał zakładowy Spółki i innych podmiotów z Grupy stanie się przedmiotem opcji;
- nie istniały papiery wartościowe zamienne lub wymienne na papiery wartościowe (w tym Akcje) Spółki ani wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe z warrantami, oraz;
- nie istniały prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego), ale niewyemitowanego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.176.574,00 zł (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 17.398.198 (siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 zł (trzynaście złotych) każda.

Na Datę Prospektu:

- nie istnieją Akcje, które nie reprezentują kapitału zakładowego (nie stanowią udziału w kapitale zakładowym Spółki);
- Spółka nie posiada akcji własnych, akcji Spółki nie posiada również żadna spółka wchodząca w skład Grupy ani osoba trzecia działająca w imieniu lub na rzecz Spółki;
- kapitał zakładowy Spółki i innych podmiotów z Grupy nie jest przedmiotem opcji, nie zostało również uzgodnione ani warunkowo, ani bezwarunkowo, że kapitał zakładowy Spółki i innych podmiotów z Grupy stanie się przedmiotem opcji;
- nie istnieją papiery wartościowe zamienne lub wymienne na papiery wartościowe (w tym Akcje) Spółki ani wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe z warrantami, oraz;
- nie istnieją prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego), ale niewyemitowanego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Akcje Istniejące nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje Istniejące 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. 5 Statutu, Akcje imienne ulegają zamianie na Akcje na okaziciela z chwilą ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, zaś, zgodnie z art. 6 ust. 6 Statutu, zamiana Akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak Akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na ww. rynku.

Zmiany kapitału zakładowego w okresie Historycznych Informacji Finansowych

Akcje serii C Spółki zostały utworzone na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia w całości prawa poboru akcji nowej emisji oraz uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie zmiany Statutu (Akt notarialny Rep. A nr 2140/2018 z dnia 26 lutego 2018 r.). Kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 120.318.637,00 zł do kwoty 175.713.426,00, tj. o kwotę 55.394.789,00 zł poprzez emisję 55.394.789 akcji imiennych serii C Spółki, o wartości nominalnej 1 zł każda. Cena emisyjna jednej Akcji Serii C wyniosła 1 zł. Wszystkie nowo wyemitowane akcje zostały zaoferowane Akcjonariuszowi

Kontrolującemu w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje te zostały pokryte wyłącznie wkładami niepieniężnymi w postaci: (i) 8.100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Diamentum Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS:0000695855, REGON: 368306254, NIP: 6793156213), o wartości 496.995,04 zł, (ii) 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki 100K sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000571481, REGON: 362236759, NIP: 5472155095), o wartości 54.897.794,91 zł, które to wkłady niepieniężne zostały do Spółki wniesione w dniu 26 lutego 2018 r. Wartość godziwa udziałów w spółkach Diamentum Office sp. z o.o. i 100K sp. z o.o. została oszacowana przez biegłego rewidenta Aleksandrę Motławską metodą majątkową skorygowanych aktywów netto na dzień 16 stycznia 2018 r. Przyjęta wartość ww. wkładów odpowiadała ich wartości godziwej oraz liczbie i wartości nominalnej akcji obejmowanych w zamian za te wkłady. Nie zaistniały jakiegokolwiek nadzwyczajne bądź nowe okoliczności wpływające na wycenę wkładów. Dnia 29 marca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego oraz związaną z nim zmianę Statutu.

Akcje serii D Spółki zostały utworzone na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 31 lipca 2018 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia w całości prawa poboru akcji nowej emisji oraz uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 31 lipca 2018 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki (Akt notarialny Rep. A nr 8739/2018 z dnia 31 lipca 2018 r.). Kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 175.713.426,00 zł do kwoty 226.176.574,00 zł, tj. o 50.463.148,00 zł poprzez emisję 50.463.148 akcji imiennych serii D Spółki, o wartości nominalnej 1 zł każda. Cena emisyjna jednej Akcji Serii D wyniosła 1 zł. Wszystkie nowo wyemitowane akcje zostały zaoferowane Akcjonariuszowi Kontrolującemu w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje te zostały pokryte wyłącznie wkładami niepieniężnymi w postaci 320.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki EQUAL I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000697125, REGON: 368393260, NIP: 6793156733), o wartości rynkowej 50.463.148,44 zł, które to wkłady niepieniężne zostały do Spółki wniesione w dniu 31 lipca 2018 r. Wartość godziwa udziałów w Spółce EQUAL I Sp. z o.o. została oszacowana przez biegłego rewidenta Aleksandrę Motławską metodą majątkową skorygowanych aktywów netto na dzień 25 czerwca 2018 r. Przyjęta wartość ww. wkładów odpowiadała ich wartości godziwej oraz liczbie i wartości nominalnej akcji obejmowanych w zamian za te wkłady. Nie zaistniały jakiegokolwiek nadzwyczajne bądź nowe okoliczności wpływające na wycenę ww. wkładów. Dnia 17 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego oraz związaną z nim zmianę Statutu.

Na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie zamiany akcji Spółki i zmiany Statutu Spółki dokonano zamiany wszystkich istniejących akcji Spółki serii B, C i D na akcje na okaziciela. Zmiana Statutu w powyższym zakresie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24 maja 2021 r.

Na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 r. 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 zł do kwoty 13 zł, tj. o kwotę 12 zł, 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 zł, 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 r.

Na podstawie Uchwały Emisyjnej Walne Zgromadzenie podwyższyło kapitał zakładowy Spółki z kwoty 226.176.574 zł do kwoty nie większej niż 323.676.574 zł, tj. o kwotę nie większą niż 97.500.000 zł w drodze emisji nie więcej niż 7.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13,00 zł każda. Akcje Serii B zostaną zaoferowane przez Spółkę do objęcia w trybie subskrypcji otwartej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt 3) Kodeksu spółek handlowych, z uwzględnieniem art. 440 § 3 Kodeksu spółek handlowych, w ramach oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego.

Z wyjątkiem zmian kapitału zakładowego Spółki opisanych powyżej, w okresie objętym Historycznymi Informacjami oraz do Daty Prospektu, kapitał zakładowy Spółki nie został zmieniony.

Statutowe ograniczenia w rozporządzaniu Akcjami

Statut nie zawiera postanowień ograniczających możliwość rozporządzania Akcjami.

Umowne ograniczenia w rozporządzaniu Akcjami

Na Datę Prospektu nie występują umowne ograniczenia w rozporządzaniu Akcjami, z wyjątkiem zobowiązań wynikających z umowy kredytu z Aion S.A., opisanej w pkt 9.10 Prospektu w postaci następujących ograniczeń: (i) Emitent oraz Akcjonariusz Kontrolujący nie dokonają sprzedaży, przeniesienia lub w inny sposób zbycia całości lub części akcji w kapitale zakładowym Spółki, w tym nie zawierają pojedynczej lub serii transakcji w celu sprzedaży lub innego zbycia akcji w kapitale zakładowym Emitenta bez uprzedniej zgody Banku, z zastrzeżeniem wniesienia Akcji w kapitale zakładowym Spółki do Cavatina Group S.A. Ponadto, umowne ograniczenia w rozporządzaniu Akcjami wprowadza umowa opisana w pkt 17 Prospektu oraz umowy uczestnictwa zawarte w ramach programu motywacyjnego, co zostało opisane w pkt 9.16 Prospektu.

11.4. Grupa

Na Datę Prospektu Spółka tworzy Grupę Cavatina, w skład której wchodzi Emitent oraz Spółki Zależne, tj. 39 spółek zależnych od Emitenta oraz jedna jednostka współkontrolowana.

Na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzi Spółka jako podmiot dominujący oraz podmioty bezpośrednio zależne od Spółki, tj. Cavatina GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina & Partners International sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Deweloper Media sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Quickwork sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Salvaterra sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Equal I sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Equal III sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, 100K sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Diamentum Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Carbon Tower sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Tischnera Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 3 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 9 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 13 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 14 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 15 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 16 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 17 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 18 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 19 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 20 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 21 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 22 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 24 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 25 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina Architects GmbH z siedzibą w Berlinie, Niemcy, Jardin sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Giardini sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Ponadto w skład Grupy wchodzi (i) podmiot pośrednio zależny od Emitenta, tj. spółka Carrasquin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziału w kapitale zakładowym posiada spółka zależna od Spółki, tj. Cavatina SPV 21 sp. z o.o. oraz (ii) jednostka współkontrolowana, tj. Cavatina Office sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

11.5. Spółki Zależne

Poniżej opisano istotne spółki wchodzące w skład Grupy Cavatina. Za istotne Spółki Zależne Emitent uważa Cavatinę GW z uwagi na pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach oraz każdą Spółkę Zależną, która jest w trakcie realizacji projektów Grupy.

Cavatina GW

Nazwa i forma prawna:	Cavatina GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina GW sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000689870, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	118.509.450,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	generalny wykonawca robót budowlanych

Źródło: Spółka, dane KRS

Tischnera Office

Nazwa i forma prawna:	Tischnera Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Tischnera Office sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000678192, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	8.005.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	wynajem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowaną w Krakowie

Źródło: Spółka, dane KRS

Carbon Tower

Nazwa i forma prawna:	Carbon Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Carbon Tower sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000678337, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	11.000.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	wynajem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowaną we Wrocławiu

Źródło: Spółka, dane KRS.

Cavatina SPV 3

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 3 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000737221, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomość biurowo-usługową (Cavatina Hall), a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 4

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 4 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000740299, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Equal Business Park D)

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 5

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 5 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000740307, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Ocean Office Park A)

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 7

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 7 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000752525, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Global Office Park A)

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 8

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 8 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000750945, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości usługowo-biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Palio Office Park A)

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 11

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 11 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000771297, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%

Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Global Office Park C)
-------------------------	--

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 12

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 12 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000802249, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Quorum D)

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 14

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 14 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000802272, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Palio Office Park B)

Źródło: Spółka, dane KRS

Cavatina SPV 19

Nazwa i forma prawna:	Cavatina SPV 19 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina SPV 19 sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000860996, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (Ocean Office Park B)

Źródło: Spółka, dane KRS

Deweloper Media

Nazwa i forma prawna:	Deweloper Media spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Deweloper Media sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
KRS:	0000661179, spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-

Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy	
Kapitał zakładowy:	5.000,00 zł
Udział w kapitale zakładowym:	100%
Podstawowa działalność:	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu wynajem i zarządzanie nią (WI-MA Widzewska Manufaktura A i D)

Źródło: Spółka, dane KRS

12. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY

12.1. Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

Zakres kompetencji, zasady powołania i odwołania członków Zarządu oraz zasady funkcjonowania Zarządu określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz Regulaminu Zarządu.

Kompetencje Zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Zarząd podejmuje również decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych przez Statut lub przepisy prawa do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

Powołanie i odwołanie członków Zarządu

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się od dwóch do pięciu członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, która określa również liczbę członków danej kadencji oraz funkcję poszczególnych członków. Określenia liczby członków Zarządu pierwszej kadencji oraz ich wyboru dokonał Akcjonariusz Kontrolujący, działając jako założyciel.

Statut przewiduje, że kadencja członków Zarządu jest wspólna i wynosi 5 lat. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Zgodnie z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, a także na skutek innych okoliczności wskazanych w art. 369 § 5 Kodeksu Spółek Handlowych – śmierci, rezygnacji albo odwołania członka Zarządu ze składu Zarządu. Członkowie Zarządu, których mandaty wygasły, mogą ponownie pełnić funkcję członka Zarządu w kolejnych kadencjach. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszani w czynnościach na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Sposób funkcjonowania Zarządu

Zgodnie ze Statutem, jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do reprezentowania Spółki uprawniony jest członek Zarządu samodzielnie. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu upoważnieni są: (i) prezes Zarządu i wiceprezes Zarządu samodzielnie, (ii) członek Zarządu albo prokurent działający łącznie z prezesem Zarządu lub wiceprezesem Zarządu.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów i mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W przypadku równości głosów decyduje głos prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Zarządu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd. Ponadto, członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu.

Ponadto, Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w powyższy sposób jest ważna, wyłącznie gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu.

Skład Zarządu

Na Datę Prospektu w skład Zarządu wchodzi dwóch członków przedstawionych w poniższej tabeli. Emitent nie identyfikuje osób zarządzających wyższego szczebla istotnych dla stwierdzenia, że Spółka posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością.

Imię i nazwisko	Wiek	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Rafał Malarz	35	Prezes Zarządu	19 lipca 2017 r.	19 lipca 2022 r.

<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Wiek</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji</u>
Daniel Draga	37	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2017 r.	19 lipca 2022 r.

Źródło: Spółka

Wszyscy członkowie Zarządu zostali powołani do pełnienia funkcji w Zarządzie przy zawiązaniu Spółki, przy czym Rafał Malarz pełni funkcję prezesa Zarządu od 31 grudnia 2020 r., a Daniel Draga pełni funkcję wiceprezesa Zarządu od dnia 26 listopada 2020 r.

Kompetencje członków Zarządu

Rafał Malarz

Rafał Malarz posiada wykształcenie wyższe. W 2009 r. ukończył studia prawnicze na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, uzyskawszy tytuł magistra. W latach 2010-2012 odbywał i ukończył aplikację radcowską prowadzoną przez Okręgową Izbę Radców Prawnych w Katowicach. W 2012 r. został wpisany na listę radców prawnych prowadzoną przez ww. Izbę.

Rafał Malarz swoje pierwsze doświadczenie zawodowe zdobywał: (i) w latach 2009-2013 jako aplikant radcowski w Kancelarii Nowosielski i Wspólnicy z siedzibą w Bielsku-Białej. Dalej, (ii) w latach 2013-2016 kontynuował pracę zawodową jako radca prawny w Dziale Realizacji Inwestycji Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, a następnie, (iii) w latach 2016-2020, jako Dyrektor Departamentu Prawnego Emitenta.

Od początku istnienia Grupy pełnił i dalej pełni funkcje w zarządach Spółek Zależnych.

Do 2021 Rafał Malarz był prokurentem Midvest sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Bielsku-Białej. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 25 lutego 2021 r. otwarto likwidację ww. spółki w związku z podjęciem uchwały w przedmiocie jej rozwiązania. Aktualnie jest likwidatorem.

Ponadto, w latach 2016-2017 pełnił funkcję w radzie nadzorczej spółki Murapol Asset Management S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, wobec której postanowieniem z dnia 3 września 2020 r. Sąd Rejonowy otworzył likwidację. Powodem otwarcia likwidacji było podjęcie uchwały w sprawie rozwiązania podmiotu.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Daniel Draga

Daniel Draga posiada wykształcenie wyższe. W 2008 r. uzyskał tytuł magistra na kierunku Finanse i Rachunkowość Wydziału Finansów Przedsiębiorstw i Ubezpieczeń Gospodarczych Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. W 2006 r. uczestniczył w programie stypendialnym prowadzonym przez Jönköping International Business School, Szwecja. Ukończył specjalistyczne kursy z zakresu rachunkowości, sprawozdawczości i podatków, audytu, MSSF, doradztwa biznesowego w Polsce i za granicą. Zakończył proces postępowania kwalifikacyjnego na bieglego rewidenta prowadzone przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów. Jest również uczestnikiem programu kwalifikacyjnego ACCA.

Daniel Draga swoje doświadczenie zdobywał: (i) w latach 2005-2006 jako Asystent w Departamencie Rachunkowości, Wydziale SOX (*kontrola wewnętrzna nad sprawozdawczością finansową spółek notowanych na amerykańskiej giełdzie - przyp. Emitent*) w ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach. Następnie, (ii) w latach 2006-2017 współpracował z Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie kolejno w latach 2006-2015 w Dziale Audytu jako Manager (wcześniej Senior i Asystent) oraz w latach 2015-2017 w Dziale Corporate Finance (Dział Doradztwa Transakcyjnego) jako Manager.

Od początku istnienia Grupy pełnił i dalej pełni funkcje w zarządach Spółek Zależnych.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat spółek kapitałowych i osobowych, innych niż Spółki Zależne, w których w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Zarządu: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje/udziały, lub (iii) byli współnikami.

Imię i nazwisko	Podmiot	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona w Dacie Prospektu?
Rafał Malarz	Cavatina Group S.A.	wiceprezes zarządu	tak
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej	tak
	Pensieri sp. z o.o.	członek zarządu	tak
	Cavatina Office sp. z o.o.	członek zarządu	tak
	Cavatina sp. z o.o.	prokurent	nie
	Partner S.A.	członek rady nadzorczej	nie
	Murapol Asset Management S.A.	członek rady nadzorczej	nie
	Murapol Real Estate S.A.	członek rady nadzorczej	nie
	Murapol S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Daniel Draga	Midvest sp. z o.o. w likwidacji	prokurent/likwidator	nie/tak
	Cavatina Group S.A.	prezes zarządu	tak
	Cavatina Office sp. z o.o.	członek zarządu	tak
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej	tak
	Pensieri sp. z o.o.	członek zarządu	tak
	Daniel Draga Doradztwo Podatkowe	jednoosobowa działalność gospodarcza	tak
One Vision Capital	członek rady nadzorczej	nie	

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarządu

12.2. Rada Nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza.

Zakres kompetencji Rady Nadzorczej, zasady powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Oprócz innych spraw w przepisach prawa, do kompetencji Rady Nadzorczej należą sprawy określone w art. 18 Statutu.

Powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza składa się z co najmniej pięciu i nie więcej niż siedmiu członków, w tym przewodniczącego oraz wiceprzewodniczącego. Liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie ustali w formie uchwały liczby członków Rady Nadzorczej danej kadencji, Rada Nadzorcza liczy tylu członków, ilu liczyła Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, nie mniej jednak niż pięciu członków. Walne Zgromadzenie może zmienić liczbę członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, jednakże wyłącznie z jednoczesnym dokonywaniem odpowiednich zmian w składzie Rady Nadzorczej. W przypadku złożenia żądania wyboru Rady Nadzorczej w trybie art. 385 § 3-9 Kodeksu Spółek Handlowych, dokonuje się wyboru Rady Nadzorczej w składzie pięciu członków. Rada Nadzorcza, w której skład w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków niż liczba członków określonych przez Walne Zgromadzenie, jednakże co najmniej pięciu, jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał.

Zgodnie ze Statutem, członków Rady Nadzorczej, w tym jej przewodniczącego, powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Ponadto, Statut przewiduje niżej opisane uprawnienia osobiste w zakresie powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej przyznane uprawnionemu, tj. założycielowi Spółki – Akcjonariuszowi Kontrolującemu („Uprawniony”). Zgodnie z postanowieniami Statutu poza założycielem Spółki Uprawnionym może być podmiot, który wejdzie w posiadanie akcji Spółki należących uprzednio do Akcjonariusza Kontrolującego – Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie. Uprawnionym może być jedynie albo Akcjonariusz

Kontrolujący (założyciel Spółki, Cavatina sp. z o.o.) albo Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie w zależności od tego, który podmiot jest w posiadaniu akcji.

Tak długo, jak Uprawniony jest akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące nie mniej niż:

- a) 30% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 1 członka Rady Nadzorczej, w tym powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 5 albo 6 członków;
- b) 40% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 2 członków Rady Nadzorczej, w tym powierzenia tak powołanemu członkowi funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 7 członków.

W przypadku gdy akcjonariusz inny niż Uprawniony osiągnie próg 50% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, Uprawniony zachowuje prawa określone w lit a) i b) powyżej z wyjątkiem prawa do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członek Rady Nadzorczej, który został powołany w wyniku wykonania uprawnienia osobistego Uprawnionego Spółki, może zostać odwołany lub zawieszony w pełnieniu czynności tylko przez Uprawnionego, co znajduje również odpowiednie zastosowanie do powierzenia funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej przez Uprawnionego. Uprawniony realizuje ww. uprawnienia osobiste w drodze oświadczenia, które jest skuteczne od daty złożenia takiego oświadczenia Zarządowi na adres siedziby Spółki. Jeżeli Uprawniony nie wykona swojego uprawnienia osobistego do powołania w terminie czternastu dni od dnia wygaśnięcia mandatów powołanych przez niego członków Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej, którzy nie zostali powołani w ramach wykonania ww. uprawnień osobistych, powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie do czasu wykonania przez niego przysługującego mu uprawnienia osobistego. Wykonanie przez Uprawnionego uprawnienia osobistego powoduje automatyczne wygaśnięcie mandatów członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie w sytuacji opisanej w zdaniu poprzedzającym.

Kadencja członków Rady Nadzorczej wynosi pięć lat i jest wspólna. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Z zastrzeżeniem postanowień Statutu, dot. ww. uprawnień osobistych, w przypadku rezygnacji lub śmierci jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej przed upływem jej kadencji, na skutek której skład Rady Nadzorczej liczy mniej niż 5 (pięciu) członków albo mniej niż liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji wskazana w odpowiedniej uchwale Walnego Zgromadzenia, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać wyboru jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej, tak aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło 5 (pięciu) członków albo tylu członków, ilu wynika ze wspomnianej uchwały Walnego Zgromadzenia. Wyboru określonego w zdaniu poprzedzającym dokonuje się poprzez pisemne głosowanie członków Rady Nadzorczej wybranych w trybie określonym w zdaniu poprzednim kończy się z upływem kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej albo z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które nie podejmie uchwały zatwierdzającej dokonanie kooptacji konkretnego członka Rady Nadzorczej i dokona wyboru członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego członka. Od dnia podlegania przepisom Ustawy o biegłych rewidentach w zakresie funkcjonowania komitetu audytu, w wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wchodzącego w skład komitetu audytu dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać takie kryteria, które pozwalają na powołanie ze składu Rady Nadzorczej komitetu audytu. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji w przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej wynosi co najmniej dwóch.

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie. Zgodnie ze Statutem, posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż 4 razy w roku obrotowym. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Zarząd i odbywa się ono w terminie 14 dni od daty rozpoczęcia danej kadencji Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przez jej przewodniczącego z inicjatywą własną, na wniosek Zarządu lub innego członka Rady Nadzorczej. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania odpowiedniego wniosku, wnioskodawca może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej samodzielnie, podając datę, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki) i proponowany porządek obrad. Zawiadomienie o posiedzeniu Rady Nadzorczej uznaje się za skuteczne, o ile

zostanie ono wysłane co najmniej 7 dni przed planowanym terminem jego odbycia listami poleconymi lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (na adresy wskazane Spółce przez każdego członka Rady Nadzorczej). Zawiadomienie o posiedzeniu Rady Nadzorczej powinno określać datę, godzinę, miejsce i proponowany porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem o posiedzeniu Rady Nadzorczej należy przesłać również wszelkie materiały niezbędne do rozpatrzenia spraw mających być przedmiotem obrad Rady Nadzorczej. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.

Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia, po zapoznaniu się z porządkiem obrad takiego posiedzenia. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad może zostać podjęta wyłącznie w przypadku, w którym na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i wszyscy wyrazili zgodę na podjęcie takiej uchwały.

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ww. uprawnień osobistych Uprawnionego. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego braku, nieobecności lub innej, długotrwałej przeszkody w wykonywaniu przez niego funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a także członkowie Zarządu i ich doradcy.

Z zastrzeżeniem ww. postanowień Statutu dotyczących nieformalnego zwołania posiedzenia, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w trybie określonym w zdaniu pierwszym uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.

Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Skład Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu w skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków przedstawionych w poniższej tabeli.

Imię i nazwisko	Wiek	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji**
Michał Dziuda	59	przewodniczący Rady Nadzorczej	19 marca 2021 r.	22 lipca 2023 r.
Filip Dziuda	31	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 r.	22 lipca 2023 r.
Paulina Dziuda	29	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 r.	22 lipca 2023 r.
Anna Duszańska	46	członek Rady Nadzorczej	19 marca 2021 r.	22 lipca 2023 r.
Agnieszka	46	członek Rady	7 stycznia 2021 r.	22 lipca 2023 r.

<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Wiek</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji**</u>
Wiśniewska		Nadzorczej		

Źródło: Spółka

Przewodniczący Rady Nadzorczej Michał Dziuda został po raz pierwszy powołany do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 r. (w ramach Rady Nadzorczej drugiej kadencji). Filip Dziuda został po raz pierwszy powołany do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej przy zawiązaniu Emitenta, następnie razem z Pauliną Dziudą zostali powołani do składu Rady Nadzorczej drugiej kadencji uchwałami Walnego Zgromadzenia z dnia 22 lipca 2020 r. Agnieszka Wiśniewska została powołana do składu Rady Nadzorczej uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 7 stycznia 2021 r., zaś Anna Duszańska – uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 r.

Kompetencje członków Rady Nadzorczej

Michał Dziuda

Michał Dziuda posiada wykształcenie średnie.

Swoje dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywał jako: (i) założyciel spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej oraz jako (ii) jej wieloletni prezes zarządu (2007-2014), (iii) wcześniej członek zarządu (2001-2007), a następnie (iv) przewodniczący rady nadzorczej (szczegóły w tabeli poniżej). Ponadto sprawował funkcję prezesa zarządu w następujących podmiotach: (v) w latach 2008-2009 w Murapol Pro sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej; (vi) w latach 2008-2012 w Pro Consulting sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej; (vii) w latach 2008-2012 w Murapol Nord sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej; (viii) w latach 2009-2012 w Murapol Partner S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, (ix) w latach 2009-2012 w Medux sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej (w tym okresie również jako wspólnik).

Michał Dziuda jest również założycielem Grupy Cavatina, którą tworzył, pełniąc do końca roku 2020 funkcję prezesa Zarządu i zarządów Spółek Zależnych.

W latach 2010-2021 Michał Dziuda pełnił funkcję prezesa zarządu i dalej pozostaje wspólnikiem spółki Midvest sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Bielsku-Białej. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 25 lutego 2021 r. otwarto likwidację ww. spółki w związku z podjęciem uchwały w przedmiocie jej rozwiązania.

Ponadto, w latach 2015-2018 pełnił funkcję w radzie nadzorczej spółki Murapol Asset Management S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, wobec której postanowieniem z dnia 3 września 2020 r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej otworzył likwidację. Powodem otwarcia likwidacji było podjęcie uchwały w sprawie rozwiązania podmiotu.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Filip Dziuda

Filip Dziuda posiada wykształcenie wyższe z zakresu finansów i rachunkowości, które wynika z ukończenia w 2013 r. studiów na Wydziale Finansów Przedsiębiorstw i Ubezpieczeń Gospodarczych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie po uzyskaniu tytułu magistra.

Filip Dziuda od 2017 r. współpracuje z Cavatina GW sp. z o.o. jako osoba odpowiedzialna za proces akwizycji gruntów, relacje inwestorskie z zewnętrznymi kontrahentami, a także koordynację leasingu powierzchni biurowych. Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Paulina Dziuda

Paulina Dziuda posiada wykształcenie wyższe. Ukończyła Krakowską Akademię im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego, uzyskując tytuł licencjata na kierunku Architektura i Urbanistyka w 2016 r. W 2017 r. zdobyła tytuł magistra w Krakowskiej Akademii Andrzeja Frycza Modrzewskiego na kierunku Architektura.

Paulina Dziuda od 2017 r. współpracuje z Cavatina GW sp. z o.o., będąc odpowiedzialną m.in. za kompleksowe prowadzenie, wraz z podległym zespołem, kluczowych procesów fit-outowych dla największych i najbardziej renomowanych klientów. Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Anna Duszańska

Anna Duszańska posiada wykształcenie wyższe. W 1999 r. uzyskała tytuł magistra ekonomii na Uniwersytecie Ekonomicznym na kierunku Rachunkowość. Posiada uprawnienia biegłego rewidenta (od 2006 r.) oraz certyfikat ACCA (od 2011 r.).

Swoją karierę zawodową rozpoczęła: (i) w 1999 r. jako asystent biegłego rewidenta w Kancelarii Porad Finansowo-Księgowych dr Rojek sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, gdzie pracowała do 2004 r. Następnie, (ii) w latach 2004-2015 pracowała w Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, w tym na stanowisku Executive Director. Aktualnie, od roku 2015, jest Dyrektorem Biura Rachunkowości i Podatków w PKP CARGO S.A.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Agnieszka Wiśniewska

Agnieszka Wiśniewska posiada wykształcenie wyższe. W 2001 r. uzyskała tytuł magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach na kierunku Finanse i Bankowość. Ponadto, w 2009 r. ukończyła studia podyplomowe na kierunku Controlling organizowane przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. W latach 1999-2000 odbywała kurs dla kandydatów na głównego księgowego w ramach Stowarzyszenia Księgowych w Polsce.

Swoje doświadczenie zawodowe zdobywała, pracując w działach księgowych następujących podmiotów: (i) w latach 1997-1999 jako Księgową w Formex S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, (ii) w latach 1999-2004 jako Zastępca Głównego Księgowego w CD S.A. z siedzibą w Warszawie, (iii) w latach 2001-2004 jako Główna Księgową w Instytut Zdrowia Człowieka sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, (iv) w latach 2004-2006 jako Główna Księgową w Profireal sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. W latach 2007-2020 związana była z Murapol S.A. kolejno: (v) w roku 2007 jako Księgową, (vi) w latach 2007-2008 jako Zastępca Głównego Księgowego, (vii) w latach 2008-2010 jako Specjalista ds. Finansowych, (viii) w latach 2010-2013 jako Główna Księgową, (ix) w latach 2013-2014 jako Główna Księgową/Zastępca Dyrektora Finansowego, (x) w latach 2014-2020 Dyrektor Finansowy.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat spółek kapitałowych i osobowych, innych niż Spółki Zależne, w których w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Rady Nadzorczej: (i) pełnili funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadali akcje/udziały, lub (iii) byli współnikami.

Imię i nazwisko	Podmiot	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona w Dacie Prospektu?
Michał Dziuda	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej	tak
	Cavatina sp. z o.o.	wspólnik/prezes zarządu	tak/tak
	Midvest sp. z o.o. w likwidacji	wspólnik/prezes zarządu	tak/nie
	Midvest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spk.k.	wspólnik	nie
	Michał Dziuda MIDPRO	jednoosobowa działalność gospodarcza	tak
	Cavatina Office sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
	Midvest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością II spk.k.	wspólnik	nie
	Murapol S.A.	przewodniczący rady nadzorczej	nie
	Partner S.A.	członek rady nadzorczej	nie
	Locomotive Management Ltd., Nikozja, Cypr	członek zarządu	nie
	Stelmondo Management Ltd., Larnaka, Cypr	członek zarządu	nie
Filip Dziuda	Murapol Real Estate S.A.	członek rady nadzorczej	nie
	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej	tak

Imię i nazwisko	Podmiot	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona w Dacie Prospektu?
	Cavatina sp. z o.o.	wspólnik	tak
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej	tak
	Filip Dziuda	jednoosobowa działalność gospodarcza	tak
Paulina Dziuda	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej	tak
	Cavatina sp. z o.o.	wspólnik	tak
	Paulina Dziuda Arch	jednoosobowa działalność gospodarcza	tak
Agnieszka Wiśniewska	Murapol Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
	Platforma Mieszkańcowa S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Anna Duszańska	PKP CARGO Terminale sp. z o.o.	członek rady nadzorczej	tak
	PKP CARGO Centrum Logistyczne Małaszewicze sp. z o.o.	członek rady nadzorczej	nie
	PKP CARGO Connect sp. z o.o.	członek rady nadzorczej	nie
	Transgaz S.A.	członek rady nadzorczej	nie

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Rady Nadzorczej

Niezależność członków Rady Nadzorczej

Najpóźniej od Daty dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej spełnia kryteria niezależności określone w Dobrych Praktykach GPW („**Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej**”), a ponadto od dnia podlegania przepisom Ustawy o Biegłych Rewidentach większość członków Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności określone w ww. ustawie.

Niespełnienie kryteriów niezależności, o których mowa powyżej, przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej bądź utrata statusu Niezależnego Członka Rady Nadzorczej w trakcie kadencji nie powoduje wygaśnięcia jego mandatu i nie ma wpływu na zdolność Rady Nadzorczej do wykonywania kompetencji przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych i w Statucie.

Zgodnie ze Statutem, w sytuacji, gdy liczba Niezależnych Członków Rady Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż dwóch lub w przypadku, gdy ze składu Rady Nadzorczej nie będzie można wyłonić składu komitetu audytu zgodnego z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, Zarząd Spółki zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej tak, aby możliwe było działanie Rady Nadzorczej oraz komitetu audytu w sposób przewidziany w przepisach prawa i odpowiednich regulacjach. Postanowienia tego ustępu nie ograniczają uprawnień osobistych Założyciela.

Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej są: Agnieszka Wiśniewska i Anna Duszańska.

Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komitety oraz określać ich zadania i kompetencje. Szczegółowe zadania oraz zasady funkcjonowania poszczególnych komitetów, w tym komitetu audytu, określa Regulamin Rady Nadzorczej.

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza nie tworzy komitetów, z wyjątkiem Komitetu Audytu opisanego w pkt 12.3 Prospektu. U Emitenta nie funkcjonuje Komitet ds. Wynagrodzeń.

12.3. Komitet Audytu

Poniżej opisano sposób, w jaki Emitent spełnia wymogi dotyczące składu oraz sposobu funkcjonowania Komitetu Audytu z uwzględnieniem sposobu realizacji przez Komitet Audytu swych ustawowych zadań.

Spełnianie wymogów Ustawy o Biegłych Rewidentach

Skład Komitetu Audytu

Od daty podjęcia Uchwały Emisyjnej w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu, w skład którego wchodzi 3 członków, tj. Agnieszka Wiśniewska, Michał Dziuda oraz Anna Duszańska. Skład Komitetu Audytu, zarówno pod względem liczebności, niezależności, jak i kompetencji członków Komitetu Audytu odpowiada wymogom stawianym przez Ustawę o Biegłych Rewidentach.

Kryteria niezależności

Na Datę Prospektu następujący członkowie Komitetu Audytu spełniają kryteria niezależności, o których jest mowa w art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach:

- Agnieszka Wiśniewska jako przewodniczący Komitetu Audytu;
- Anna Duszańska jako członek Komitetu Audytu.

Kryterium posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych

Na Datę Prospektu Anna Duszańska i Agnieszka Wiśniewska spełniają kryterium posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych, o którym jest mowa w art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Anna Duszańska posiada wiedzę w zakresie rachunkowości wynikającą z uzyskania w 1999 r. tytułu magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie na kierunku Rachunkowość. Ponadto, jej wiedzę z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych potwierdzają uzyskane w 2006 r. uprawnienia biegłego rewidenta, a także posiadany certyfikat ACCA (2011 r.).

Anna Duszańska posiada również doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika m.in. z wieloletniej współpracy z wiodącą firmą zajmującą się audytem finansowym (Executive Director, Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 2004-2015) oraz wiodącym europejskim liderem transportu kolejowego notowanym na GPW (Dyrektor Biura Rachunkowości i Podatków, PKP CARGO S.A., od 2015). Z racji posiadanego doświadczenia Anna Duszańska posiada szerokie doświadczenie z zakresu nie tylko międzynarodowych oraz polskich standardów rachunkowości, ale również wymogów stawianych przed podmiotami giełdowymi oraz ich organami statutowymi. Jako Dyrektor Biura i Rachunkowości PKP CARGO S.A. zarządza zespołem odpowiedzialnym za: (i) prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z MSSF i PSR, (ii) rozliczenia podatkowe, (iii) sporządzanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych przygotowywanych zgodnie z MSSF, (iv) rozwijanie polityki rachunkowości, (v) wdrażanie nowych standardów, czy też (vi) kontrolę wewnętrzną nad procesami księgowymi. W ramach wcześniejszej współpracy z firmą audytorską Anna Duszańska była odpowiedzialna za zarządzanie zespołami audytowymi przeprowadzającymi badanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF, czy też grupowymi politykami rachunkowymi. Jej portfolio klientów obejmowało m.in. spółki notowane na GPW. Wcześniejsze doświadczenie zawodowe (aplikant biegłego rewidenta, Kancelaria Porad Finansowych dr Piotr Rojek, 1999-2004) również uzupełnia kwalifikacje Anny Duszańskiej w zakresie przeprowadzania badań jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzanych zgodnie z MSSF.

Agnieszka Wiśniewska posiada wiedzę w zakresie i badania sprawozdań finansowych, która wynika z uzyskania w 2001 r. tytułu magistra na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach oraz ukończenia w 2009 r. studiów podyplomowych na kierunku Controlling, organizowanych przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Ponadto, jej wiedzę w tym zakresie uzupełniają odbyte szkolenia z zakresu rachunkowości i MSSF.

Ponadto, Agnieszka Wiśniewska posiada doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika z wieloletniej pracy w charakterze CFO (grupa kapitałowa Murapol S.A., 2014-2020) czy też pracy w działach księgowych, m.in. w charakterze głównej księgowej spółek kapitałowych (Instytut Zdrowia Człowieka sp. z o.o., 2001-2004; Profireal sp. z o.o., 2004-2006, grupa kapitałowa Murapol S.A., 2010-2014).

Kryterium posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie branży, w której działa Spółka

Na Datę Prospektu Michał Dziuda i Agnieszka Wiśniewska spełniają kryterium posiadania doświadczenia w zakresie branży, w której działa Spółka, o których jest mowa w art. 129 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Michał Dziuda posiada doświadczenie w zakresie branży nieruchomościowej, w której działa Spółka. Jest założycielem i byłym wieloletnim akcjonariuszem Murapol S.A. (do roku 2020) – wiodącego polskiego dewelopera. Przez wiele lat zarządzał również grupą kapitałową Murapol S.A., pełniąc funkcję w zarządzie Murapol S.A. oraz spółek wchodzących w skład ww. grupy. Jest również założycielem Grupy Cavatina, w której do końca roku 2020 zasiadał w zarządach spółek wchodzących w jej skład, w tym Emitenta.

Agnieszka Wiśniewska posiada doświadczenie w zakresie branży, w której działa Spółka, wynikające z wieloletniej współpracy (2007-2020) z grupą kapitałową Murapol S.A.

Sposób działania Komitetu Audytu

Komitet Audytu odbywa regularne posiedzenia, które dotyczą m.in.: (i) przeglądu i oceny stosowanej polityki rachunkowości, w tym zmian dokonanych w ciągu roku, istotnych szacunków, (ii) przeglądu procesu prowadzenia rachunkowości i sporządzania sprawozdań, w tym wykorzystania systemów IT, (iii) przeglądu procesu i oceny rzetelności komunikacji informacji finansowych, (iv) omawiania z biegłym rewidentem strategii badania sprawozdań finansowych, (v) akceptacji planów audytu wewnętrznego, (vi) wyboru firmy audytorskiej.

Podczas posiedzeń Komitetu Audytu mogą uczestniczyć pozostali członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu i inne osoby, zaproszone przez przewodniczącego Komitetu Audytu. Na posiedzeniach Komitetu Audytu, które dotyczą omówienia wyników finansowych Spółki, jest, w miarę konieczności, obecny przedstawiciel niezależnego biegłego rewidenta Spółki. Ponadto na posiedzenia Komitetu mogą być zapraszane osoby trzecie posiadające odpowiednią wiedzę i doświadczenie, ilekroć jest to niezbędne do wykonywania zadań Komitetu Audytu, a korzystanie z pomocy osób trzecich nie naraża Spółki na ryzyko niekontrolowanego ujawnienia informacji poufnych i/lub stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa.

Niezależnie od posiedzeń, Komitet Audytu może żądać przedłożenia przez organy lub pracowników Spółki lub jednostek powiązanych określonych informacji, dokumentacji lub wyjaśnień, w tym z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zarządzania ryzykiem, ilekroć jest to niezbędne do wykonywania zadań Komitetu Audytu. Dodatkowo, Komitet Audytu przedkłada Radzie Nadzorczej: (i) podjęte wnioski, stanowiska i rekomendacje wypracowane w związku z wykonywaniem funkcji Komitetu Audytu w terminie umożliwiającym terminowe podjęcie przez Radę Nadzorczą odpowiednich działań, (ii) raz w roku sprawozdanie ze swojej działalności w danym roku obrotowym, przed terminem zatwierdzania sprawozdań rocznych, umożliwiającym Radzie Nadzorczej uwzględnienie treści tego sprawozdania w rocznym sprawozdaniu Rady Nadzorczej i ocenie sytuacji Spółki.

Realizacja zadań ustawowych

Audyt wewnętrzny

W ramach monitorowania systemów kontroli wewnętrznej Komitet Audytu w szczególności: (i) dokonuje rocznego przeglądu wprowadzonych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i audytu wewnętrznego, pod kątem wypełnienia planowanych celów kontroli i sprawności działania; (ii) współpracuje z komórkami organizacyjnymi Spółki odpowiedzialnymi za audyt i kontrolę oraz okresowo ocenia ich pracę, (iii) opiniuje efektywność powyższych systemów oraz przedstawia Radzie Nadzorczej wnioski dotyczące ich oceny i rekomendacje, w tym zasadności ich zmiany; (iv) wstępnie ocenia przekazywane do Rady Nadzorczej dokumenty dotyczące systemu kontroli wewnętrznej i audytu wewnętrznego; (v) opiniuje plany kontroli, zleca kontrole doraźne, a także dokonuje przeglądów wyników prac audytu wewnętrznego.

W Spółce nie funkcjonują wyodrębnione jednostki organizacyjne odpowiedzialne za przeprowadzanie audytu wewnętrznego. Zgodnie z zasadą III.Z.4 Dobrych Praktyk, w każdym roku obrotowym Zarząd Spółki będzie przygotowywał własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów kontroli wewnętrznej, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, a wnioski z takiej oceny będzie przedstawiał w formie sprawozdania Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza, na podstawie sporządzonego przez Zarząd sprawozdania oraz po ewentualnym doprecyzowaniu kwestii budzących wątpliwości bezpośrednio z Zarządem, będzie dokonywać oceny systemów audytu wewnętrznego. Ocena Rady Nadzorczej będzie poprzedzona rekomendacją Komitetu Audytu. Emitent zamierza wprowadzić procedury, zgodnie z którymi Zarząd będzie obowiązany raportować cyklicznie do Rady

Nadzorczej oraz w konkretnych sytuacjach przekroczenia progów bezpieczeństwa określonych w odpowiednich procedurach przez Radę Nadzorczą. Komitet Audytu będzie opiniował plan kontroli, a także będzie posiadał kompetencje do zlecania doraźnych kontroli zwłaszcza w pierwszym roku po wejściu na GPW. Celem tych doraźnych kontroli będzie głównie sprawdzenie funkcjonowania i efektywności nowych procesów po otrzymaniu statusu jednostki zainteresowania publicznego.

Emitent, w tym Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu, określi dokładną mapę ryzyk na podstawie opisu ryzyk wskazanego w raportach okresowych. Sposób monitorowania będzie opierał się na: (i) spotkaniach z osobami zarządzającymi w obszarach konkretnych ryzyk, (ii) wytworzeniu procedur funkcjonujących w ramach Rady Nadzorczej albo Komitetu Audytu (w zależności od rodzaju ryzyka), które wymuszać będą cykliczność monitoringu, (iii) zbudowaniu modelu oceny kluczowych czynników mających wpływ na konkretne ryzyko, (iv) określaniu kluczowych czynników dla wnioskowania ex ante mających wpływ na predykcję zdarzeń.

Zarządzanie ryzykiem

W ramach monitorowania systemów zarządzaniem ryzykiem Komitet Audytu w szczególności: (i) opiniuje projekty procedur dotyczących zarządzania ryzykiem w poszczególnych obszarach podstawowej działalności Spółki, w tym mapy ryzyk; (ii) dokonuje przeglądu systemu zarządzania ryzykiem i jego skuteczności; (iii) ocenia wykonywanie przez odpowiednie jednostki organizacyjne Spółki regulacji dotyczących informowania o nieprawidłowościach w Spółce.

Na Datę Prospektu Spółka jest w trakcie opracowywania procedur zarządzania ryzykiem oraz zasad działania systemów zarządzania ryzykiem. Na podstawie ww. procedury Spółka opracuje matrycę ryzyk, zawierającą ryzyka znaczące dla działalności Spółki. Matryca ta zostanie podzielona na części wynikające z mapy procesów Spółki, w postaci identyfikatora, określenia ryzyka oraz zaplanowanych do niego działań.

Zgodnie z zasadą III.Z.4 Dobrych Praktyk, w każdym roku obrotowym Zarząd Spółki będzie przygotowywał własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów zarządzania ryzykiem, a wnioski z tego sprawozdania będzie przedstawiał Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza, na podstawie sporządzonego przez Zarząd sprawozdania oraz po ewentualnym doprecyzowaniu kwestii budzących wątpliwości bezpośrednio z Zarządem, będzie dokonywać oceny skuteczności funkcjonowania systemów zarządzania ryzykiem. Ocena Rady Nadzorczej będzie poprzedzona rekomendacją Komitetu Audytu.

Sprawozdawczość finansowa

W Spółce za system sprawozdawczości finansowej odpowiada Dział Finansowy, na który składają się: dział księgowości, za który odpowiada dyrektor ds. księgowości, oraz dział sprawozdawczości finansowej, za który odpowiada dyrektor finansowy. Dział sprawozdawczości finansowej nadzoruje sporządzanie jednostkowych sprawozdań finansowych oraz weryfikuje prawidłowość przedstawianych danych pod kątem zgodności z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz Grupowej Polityki Rachunkowości. Służby księgowe realizują zadania w zakresie weryfikacji i ewidencjonowania zdarzeń gospodarczych oraz generowania danych niezbędnych do sporządzania sprawozdań finansowych. Za kompletne i rzetelne ewidencjonowanie operacji gospodarczych w systemie finansowo-księgowym zgodnie z przepisami prawa oraz za przygotowanie sprawozdań jednostkowych odpowiada główny księgowy/zastępca głównego księgowego, za kontrolę rzetelności sporządzenia jednostkowych sprawozdań finansowych odpowiada dyrektor działu księgowości, za przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada dyrektor działu księgowości. Za nadzór nad prawidłowością i rzetelnością sprawozdawczości finansowej odpowiada dyrektor finansowy. Proces ten realizowany jest również poprzez stosowanie jednolitych wzorców sprawozdań finansowych, badanie i przegląd sprawozdań finansowych jednostki dominującej oraz istotnych spółek zależnych przez tę samą firmę audytorską oraz proces wieloszczeblowej autoryzacji i opiniowania sprawozdań finansowych przed ich publikacją.

Komitet Audytu w ramach swoich kompetencji ocenia skuteczność oraz prawidłowość procesu raportowania finansowego. Jednocześnie, zgodnie z zasadą III.Z.5 Dobrych Praktyk, w każdym roku obrotowym Zarząd Spółki będzie przygotowywał własną ocenę systemów zarządzania systemem sprawozdawczości finansowej wraz ze sprawozdaniem dla Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza, na podstawie sporządzonego przez Zarząd sprawozdania oraz po ewentualnym doprecyzowaniu kwestii budzących wątpliwości bezpośrednio z Zarządem, będzie dokonywać oceny systemów zarządzania systemem sprawozdawczości finansowej. Ocena Rady Nadzorczej będzie poprzedzona rekomendacją Komitetu Audytu co do oceny systemów zarządzania systemem sprawozdawczości finansowej. W ramach czynności dotyczących monitorowania sprawozdawczości finansowej Komitet Audytu w szczególności dokonuje przeglądu i oceny przyjętej przez spółkę polityki rachunkowości

i stosowanych zasad sporządzania sprawozdań finansowych, szczególnie dotyczących skomplikowanych, nietypowych lub istotnych zdarzeń (np. ujmowania efektów wyceny projektów inwestycyjnych), wszelkich zmian wprowadzonych do powyższych zasad oraz przyjętych przez Zarząd prognoz, szacunków założeń itp. Ponadto, dokonuje przeglądu i oceny: (i) procesu prowadzenia rachunkowości i sporządzania sprawozdań, w tym wykorzystywanych systemów IT, w zakresie bieżących aktualizacji systemów informatycznych do zmieniających się zasad rachunkowości lub innych norm prawnych, rozwiązań informatycznych zabezpieczających kontrolę dostępu do systemu finansowo-księgowego oraz zapewniających należytą ochronę i archiwizację ksiąg rachunkowych przez odpowiednią strukturę uprawnień, (ii) sposobu wprowadzenia przez Spółkę nowych regulacji w zakresie rachunkowości i sprawozdawczości, (iii) procesu i oceny rzetelności komunikacji informacji finansowych, w tym prognoz i informacji bieżących kierowanych do mediów, analityków, inwestorów i instytucji nadzoru.

Nadzór w zakresie sprawozdawczości finansowej będzie realizowany poprzez m.in.: (i) spotkania z dyr. finansowym, dyr. ds. księgowości, główną księgową oraz kluczowymi osobami odpowiedzialnymi za przygotowania sprawozdań finansowych, (ii) coroczną ocenę systemów na podstawie porównania informacji zebranych w trakcie nadzoru ciągłego oraz procesu sprawozdawczości finansowej, (iii) spotkania z biegłym rewidentem przed, w trakcie i po zakończeniu badania w celu m.in. ustalenia planu badania, wspólnej identyfikacji możliwych nieprawidłowości i określeniu ryzyk czy omówienia procesu przeglądu i badania, (iv) coroczną ocenę, na podstawie danych zebranych w ciągu roku, odnośnie do zasadności powołania komórki audytu wewnętrznego, (v) monitorowaniu treści wydawanych przez biegłego rewidenta zaleceń oraz stopnia i sposobu ich wykonania przez Emitenta.

Oprócz powyższego Komitet Audytu dokonuje przeglądu raportów kwartalnych, półrocznych i rocznych przed ich publikacją. Zatwierdzenie raportu okresowego przez Zarząd wymaga dokonania uprzednio przeglądu sprawozdań przez Komitet Audytu oraz wprowadzania ewentualnych zmian do raportów okresowych. Przegląd ten obejmuje badanie poprawności i kompletności zawartych w nich informacji, analizy wyników i raportu audytora zewnętrznego z badania sprawozdań finansowych, w tym informacji o ograniczeniach zakresu badania czy dostępu do informacji, odmowie badania lub wydania opinii oraz ewentualnej różnicy zdań między biegłym rewidentem a Zarządem. Dodatkowo, przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację w sprawie kierowanego do Walnego Zgromadzenia sprawozdania z wyników oceny rocznego sprawozdania finansowego, a także przedkłada zalecenia mające na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej. Rada Nadzorcza upewnia się co do wartości najważniejszych pozycji bilansowych Spółki poprzez udział w spotkaniach z Zarządem i Komitetem Audytu.

Ponadto, podstawowe zasady i sposób funkcjonowania w Spółce systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej opierają się na: (i) weryfikacji stosowania jednolitej polityki rachunkowości przez spółki z Grupy w zakresie ujęcia, wyceny i ujawnień zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, (ii) prowadzeniu ewidencji zdarzeń gospodarczych w systemie finansowo-księgowym, (iii) stosowaniu jednolitych wzorców jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz okresowej weryfikacji prawidłowości ich zastosowania w spółkach z Grupy, (iv) bieżącym nadzorze nad zgodnością sprawozdań finansowych spółek z Grupy z danymi wprowadzanymi do zintegrowanego systemu informatycznego, który stanowi podstawowe źródło danych do przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, (v) procedurach autoryzacji, zatwierdzania i opiniowania sprawozdań finansowych, (vi) dokonywaniu niezależnej i obiektywnej oceny systemów zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą, (vii) nadzorze Rady Nadzorczej nad procesem prawidłowego sporządzania sprawozdań finansowych Grupy i współpracą z niezależnym biegłym rewidentem, (viii) bieżącym monitorowaniu zmiany w przepisach i regulacjach dot. sprawozdawczości finansowej.

12.4. Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej, w okresie ostatnich pięciu lat członkowie Zarządu ani członkowie Rady Nadzorczej:

- nie byli udziałowcami/akcjonariuszami żadnej spółki kapitałowej ani współnikami w spółce osobowej, z wyjątkiem przypadków opisanych w pkt 12.1 i 12.2 Prospektu;
- nie byli akcjonariuszami spółki publicznej posiadającymi akcje uprawniające do głosowania na walnym zgromadzeniu takiej spółki, z wyjątkiem Michała Dziudy i Filipa Dziudy, którzy są aktywnymi inwestorami i dokonują inwestycji w papiery wartościowe podmiotów notowanych na rynku

regulowanym i w alternatywnym systemie obrotu, jednak w żadnym podmiocie nie posiadają liczby głosów, które podlegałyby lub, według ich najlepszej wiedzy, będą podlegać ujawnieniu;

- nie prowadzili działalności poza Spółką, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki;
- nie zostali skazani za przestępstwo oszustwa;
- nie byli przedmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych), żaden organ państwowy ani inny organ nadzoru (w tym uznana organizacja zawodowa) nie nałożył na nich sankcji;
- żaden sąd nie wydał wobec nich zakazu pełnienia funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych spółek bądź zakazu zajmowania stanowisk kierowniczych lub prowadzenia spraw jakiegokolwiek spółki;
- nie byli członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego ani członkiem wyższego kierownictwa w podmiotach, względem których w okresie ich kadencji, przed jej upływem lub po jej upływie ustanowiono zarząd komisaryczny, prowadzono postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub inne postępowanie podobnego rodzaju, z wyjątkiem prezesa Zarządu, Rafała Malarza i przewodniczącego Rady Nadzorczej, Michała Dziudy, którzy pełnią i pełnili funkcję w Midvest sp. z o.o. w likwidacji i Murapol Asset Management S.A. w likwidacji, co zostało opisane w pkt 12.1 i 12.2 Prospektu;
- nie istnieją żadne powiązania rodzinne pomiędzy członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej, z wyjątkiem powiązań rodzinnych występujących pomiędzy członkami Rady Nadzorczej – przewodniczący Rady Nadzorczej, Michał Dziuda jest ojcem dwóch innych członków Rady Nadzorczej, tj. Pauliny Dziudy oraz Filipa Dziudy;
- nie sprawują funkcji administracyjnych, nadzorczych czy zarządzających w jakiegokolwiek innej spółce ani nie pełnią poza Spółką żadnych ważnych funkcji, które mogłyby być istotne dla Spółki;
- nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów pomiędzy ich interesem osobistym a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki, z wyjątkiem potencjalnego konfliktu interesu wynikającego z ww. powiązań rodzinnych występujących pomiędzy członkami Rady Nadzorczej;
- nie istnieją żadne umowy lub porozumienia ze znacznymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których powołano członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej;
- nie istnieją ograniczenia uzgodnienia dokonane przez członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Spółki.

Udział znacznych akcjonariuszy, członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej w Ofercie

Zgodnie z oświadczeniami znacznego akcjonariusza, członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie będą oni brali udziału w Ofercie.

Akcje lub prawa do Akcji będące w posiadaniu członków Zarządu lub członków Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają Akcji.

12.5. Wynagrodzenie i warunki umów o pracę i innych umów członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej

Polityka Wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej

Uchwałą nr 14 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 przyjęto politykę wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, zaś Rada Nadzorcza na podstawie upoważnienia przewidzianego ww. uchwałą uszczegółowiła niektóre zasady wynagradzania członków Zarządu („**Polityka Wynagrodzeń**”). Polityka Wynagrodzeń określa elementy wynagradzania członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej wymagane przepisami Ustawy o Ofercie. Od dnia Dopuszczenia Spółka będzie wypłacać wynagrodzenia wyłącznie na podstawie Polityki Wynagrodzeń, zaś od roku 2022 r. Emitent będzie corocznie publikował sprawozdanie Rady Nadzorczej dotyczące wynagrodzeń wypłaconych członków Zarządu i członkom Rady Nadzorczej w danym roku obrotowym. Powyższe stanowi spełnienie wymogów określonych przepisami art. 90c-90g Ustawy o Ofercie Publicznej.

Umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania tych umów

Nie istnieją umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członków Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania tych umów.

Wynagrodzenia członków Zarządu

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Wynagrodzenie członka Zarządu obejmuje część stałą, obejmującą miesięczne wynagrodzenie zasadnicze. Wysokość wynagrodzenia stałego jest określana indywidualnie dla członka Zarządu przez Radę Nadzorczą w Umowie z Członkiem Zarządu lub w drodze odrębnej uchwały. Wynagrodzenie stałe przysługuje za okres pełnienia przez członka Zarządu funkcji w Zarządzie. Członkowi Zarządu może ponadto przysługiwać wynagrodzenie zmienne, którego przyznanie i wysokość nie jest gwarantowane. Przyznanie Wynagrodzenia Zmiennego jest uzależnione od realizacji kryteriów finansowych lub niefinansowych przez członka Zarządu.

Na Datę Prospektu z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie przysługuje wynagrodzenie w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Dodatkowo członkowie Zarządu świadczą na rzecz spółek z Grupy określone usługi doradcze oraz usługi zarządcze.

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu

W poniższej tabeli przedstawiono dane dotyczące wysokości wynagrodzeń brutto członków Zarządu wypłaconego przez Spółkę i Spółki Zależne w roku 2020.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe**	
	(w zł)			
	Spółka	Spółki Zależne	Spółka	Spółki Zależne
Rafał Malarz	29.280	534.300	0	356.465
Daniel Draga	29.280	534.300	0	355.133
Michał Dziuda	29.280	173.600	0	86.858

* Wynagrodzenie podstawowe obejmuje: (i) wynagrodzenie przyznane uchwałą Walnego Zgromadzenia, (ii) wynagrodzenie za świadczone usługi doradztwa.

** Wynagrodzenie dodatkowe obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatacja, (iii) opieka medyczna, (iv) premia, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) karta lunchowa, (vii) nauka języków obcych.

Źródło: Spółka

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej lub jej komitetach określone jest przez Walne Zgromadzenie. Na Datę Prospektu członkom Rady Nadzorczej wypłacane jest miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej Filip Dziuda i Paulina Dziuda świadczą na rzecz Spółek Zależnych określone usługi doradcze. Filip Dziuda, na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z Cavatina GW sp. z o.o., świadczy na rzecz Spółek Zależnych usługi związane z komercjalizacją i akwizycją nieruchomości, zaś Paulina Dziuda, na podstawie umowy cywilnoprawnej, zawartej z tym samym podmiotem, świadczy na rzecz Spółek Zależnych usługi projektowania.

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej

W poniższej tabeli przedstawiono dane dotyczące wysokości wynagrodzeń brutto członków Rady Nadzorczej wypłaconego przez Spółkę i Spółki Zależne w roku 2020.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe**	
	(w zł)			
	Spółka	Spółki Zależne	Spółka	Spółki Zależne
Filip Dziuda	48.924	360.000	0	36.798
Sebastian Kulejewski	48.924	360.000	61.295	108.693
Piotr Jasiński	48.924	360.000	59.521	118.044
Paulina Dziuda	20.385	360.000	48.251	22.523

* Wynagrodzenie podstawowe obejmuje: (i) w odniesieniu do wynagrodzenia od Spółki – wynagrodzenie przyznane uchwałą Walnego Zgromadzenia, (ii) w odniesieniu do wynagrodzenia od Spółek Zależnych – wynagrodzenie za świadczone usługi doradztwa na rzecz Spółek Zależnych.

** Wynagrodzenie dodatkowe, stanowiące uzupełnienie „Wynagrodzenia podstawowego”, obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatację, (iii) opiekę medyczną, (iv) premię, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) kartę lunchową, (vii) naukę języków obcych.

Źródło: Spółka

Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia

Na Datę Prospektu i poza składkami, których obowiązek opłacania wynika z przepisów dotyczących obowiązkowych ubezpieczeń społecznych oraz ubezpieczeń zdrowotnych, Spółka nie wydzieliła ani nie zgromadziła aktywów na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia dla osób wchodzących w skład organów Emitenta.

12.6. Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW

Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 stanowią zbiór rekomendacji i zasad postępowania obowiązujących na GPW, które zostały przyjęte uchwałą Rady Giełdy Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 r. („Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”). Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 odnoszą się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Zgodnie z Regulaminem GPW, emitenci, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu giełdowego, powinni przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. Regulamin GPW oraz uchwały zarządu i rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji. Jeżeli określona zasada nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie, spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie raportu bieżącego. Ponadto spółka giełdowa jest zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 w danym roku obrotowym.

Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w materiałach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016.

Od dnia dopuszczenia Akcji Oferowanych i Akcji Istniejących do obrotu na rynku regulowanym Emitent będzie stosował zasady wymienione w tym zbiorze dobrych praktyk z wyjątkiem wymienionych poniżej.

- Zasada szczegółowa I.Z.1.8. – zestawienia wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców.

Spółka wskazuje, że zamierza prezentować dane za ostatnie 5 lat działalności w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców. Spółka wskazuje jednak, że w związku z przekształceniem w 2020 r. sprawozdań finansowych na zgodne z MSSF UE i zaprzestaniem sporządzania przez Spółkę sprawozdań finansowych zgodnych z PSR, w pierwszym roku notowania Akcji na GPW, na stronie internetowej Spółki dostępne będą jedynie dane finansowe za ostatnie 3 lata działalności.

- Zasada szczegółowa I.Z.1.16. oraz IV.Z.2 – w zakresie, w jakim dotyczy zapewnienia powszechnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz zamieszczenia na swojej stronie internetowej informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia

W ocenie Spółki struktura akcjonariatu nie będzie uzasadniać zapewnienia powszechnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka planuje przestrzegać zasady, jeśli zwołujący dane Walne Zgromadzenie postanowi o możliwości wzięcia w nim udziału przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W razie udziału akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej Spółka zapewni transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także zamieści na stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.

- Zasada szczegółowa I.Z.1.20. – w zakresie, w jakim odnosi się do zamieszczania na swojej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia.

Na Datę Prospektu Spółka nie przewiduje zamieszczania na swojej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo. Z uwagi na uwarunkowania prawne dotyczące kwestii wykorzystania – poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Emitenta – wizerunku i innych cech uczestników Walnego Zgromadzenia, jak również dotyczących ich informacji, które zostałyby utrwalone w zapisie wideo przebiegu Walnego Zgromadzenia, Spółka nie zamierza zamieszczać na stronie internetowej utrwalonego w zapisie wideo przebiegu Walnego Zgromadzenia.

- Dobra Praktyka zasady szczegółowe IV.Z.3. – w zakresie, w jakim obejmuje umożliwienie przedstawicielom mediów obecności na walnych zgromadzeniach.

Na Datę Prospektu Zasada ta nie stosowana. W opinii Zarządu Spółki wprowadzenie takiej możliwości nie jest konieczne ze względu na przejrzysty charakter przekazywania informacji przez Spółkę, a dotyczących całokształtu procesu zwoływania walnych zgromadzeń, przedstawiania projektów uchwał na walne zgromadzenia oraz przebiegu walnych zgromadzeń i podejmowanych na nich uchwał, a w szczególności uchwał dotyczących wypłaty dywidendy przez Spółkę.

Należy zauważyć, że Rada Giełdy uchwałą Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. przyjęła nowe zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na Głównym Rynku GPW – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021). Dobre Praktyki 2021 wejdą w życie 1 lipca 2021 r. Od dnia 1 lipca 2021 r. w przypadku dopuszczenia Akcji Oferowanych i Akcji Istniejących do obrotu na rynku regulowanym Emitent będzie stosował zasady wymienione w tym zbiorze dobrych praktyk z wyjątkiem niżej wymienionych:

- Zasada 2.1 – w zakresie zróżnicowania pod względem płci z zastosowaniem warunku udziału mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Spółka spełnia zasadę w zakresie posiadania polityki różnorodności oraz co do składu Rady Nadzorczej. Spółka, z uwagi na obecny skład Zarządu, który nie spełnia wymogu zróżnicowania pod względem płci, tymczasowo nie będzie przestrzegała ww. zasady. Spółka dopełni starań, aby zasada ta została przyjęta do stosowania w ramach powołania Zarządu kolejnej kadencji lub przy okazji dokonywania ewentualnych zmian w składzie Zarządu aktualnej kadencji.

- Zasada 4.3 – w zakresie, w jakim dotyczy zapewnienia powszechnej dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

W ocenie Spółki struktura akcjonariatu nie będzie uzasadniać zapewnienia powszechnej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka planuje przestrzegać zasady, jeśli zwołujący dane Walne Zgromadzenie postanowi o możliwości wzięcia w nim udziału przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W razie udziału akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej Spółka zapewni transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także zamieści na stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.

- Zasada 4.4 – w zakresie, w jakim obejmuje umożliwienie przedstawicielom mediów obecności na walnych zgromadzeniach.

W opinii Zarządu Spółki wprowadzenie takiej możliwości nie będzie konieczne ze względu na przejrzysty charakter przekazywania informacji przez Spółkę, który będzie również obejmował całokształt procesu zwoływania walnych zgromadzeń, przedstawiania projektów uchwał na walne zgromadzenia oraz przebiegu walnych zgromadzeń i podejmowanych na nich uchwał, a w szczególności uchwał dotyczących wypłaty dywidendy przez Spółkę.

13. ZNACZNY AKCJONARIUSZ

13.1. Znaczeni akcjonariusze

Na Datę Prospektu znacznym akcjonariuszem Spółki, tj. akcjonariuszem posiadającym przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego, jest jedyny akcjonariusz Spółki, tj. Akcjonariusz Kontrolujący.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina sp. z o.o.	17.398.198	100%	17.398.198	100%
Razem	17.398.198	100%	17.398.198	100%

Każda akcja posiadana przez Akcjonariusza Kontrolującego uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Poza wskazanymi powyżej akcjami, Akcjonariusz Kontrolujący nie posiada żadnych innych praw głosu w Spółce ani nie jest w żaden inny sposób uprzywilejowany pod względem prawa głosu.

W pkt 12.2 Prospektu opisano uprawnienia osobiste przysługujące Akcjonariuszowi Kontrolującemu w zakresie odwoływania i powoływania członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu przyznane na mocy postanowień Statutu.

13.2. Kontrola nad Spółką

Na Datę Prospektu podmiotem bezpośrednio kontrolującym Spółkę oraz bezpośrednio dominującym nad Spółką w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 14 Ustawy o Ofercie oraz w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych jest Akcjonariusz Kontrolujący. Podmiot ten wykonuje swoje prawa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowienia Statutu. Z uwagi na posiadany udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusz Kontrolujący posiada decydujący wpływ na uchwały podejmowane przez ten organ, w szczególności uchwały w kluczowych sprawach dotyczących organizacji i działalności Spółki, określonych w Statucie.

Większościowym udziałowcem Akcjonariusza Kontrolującego jest podmiot bezpośrednio powiązany ze Spółką, tj. Michał Dziuda, pełniący funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej. Z uwagi na posiadany przez Michała Dziudę udział w kapitale zakładowym Akcjonariusza Kontrolującego, wynoszący na Datę Prospektu ponad 90% udziału w kapitale zakładowym tego podmiotu, Michał Dziuda pośrednio kontroluje Emitenta, w ramach czego pośrednio wywiera wpływ na uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie. Pozostałe udziały w kapitale zakładowym Akcjonariusza Kontrolującego znajdują się w posiadaniu członków rodziny Michała Dziudy.

Przepisy powszechnie obowiązującego prawa przewidują mechanizmy uniemożliwiające Akcjonariuszowi Kontrolującemu nadużywanie kontroli nad Spółką. Ochronie pozostałych akcjonariuszy służą przede wszystkim przepisy Kodeksu Prawa Handlowego dotyczące zaskarżania decyzji Walnego Zgromadzenia (art. 422-427 KSH). Ponadto od chwili uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, Spółkę będą obowiązywać również przepisy ustanawiające w szczególności: (i) prawo akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, do żądania powołania biegłego rewidenta przez Walne Zgromadzenie, (ii) obowiązki informacyjne związane z ujawnieniem stanu posiadania liczby akcji posiadanych w spółce publicznej, (iii) obowiązki informacyjne związane z przekraczaniem progów określonej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu czy też (iv) obligatoryjne wezwania na akcje przy przekraczaniu wspomnianych progów.

Na Datę Prospektu Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Akcjonariusza Kontrolującego.

Akcjonariusz Kontrolujący jest w procesie reorganizacji polegającej na wymianie udziałów kapitałowych. Walne zgromadzenie spółki Cavatina Group S.A., której jedynym akcjonariuszem jest Akcjonariusz Kontrolujący podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Cavatina Group S.A. poprzez emisję nowych akcji. Wkłady na pokrycie podwyższonego kapitału zakładowego zostaną pokryte wkładami niepieniężnymi wnoszonymi przez Akcjonariusza Kontrolującego, w tym wszystkimi akcjami w kapitale zakładowym Emitenta posiadanymi przez Akcjonariusza Kontrolującego. Tym samym Akcje Istniejące staną się własnością Cavatina Group S.A. Opisowana reorganizacja wpłynie na zmianę podmiotu bezpośrednio kontrolującego Emitenta (podmiotem bezpośrednio kontrolującym Spółkę oraz bezpośrednio dominującym nad Spółką w rozumieniu

art. 4 § 1 pkt 14 Ustawy o Ofercie oraz w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych będzie Cavatina Group S.A.), ale pośrednio kontrolującym pozostanie Akcjonariusz Kontrolujący, a większościowym udziałowcem Akcjonariusza Kontrolującego będzie nadal Michał Dziuda, pełniący funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Za wyjątkiem powyższych ustaleń, Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Spółki.

13.3. Struktura akcjonariatu po przeprowadzeniu Oferty

Skala i wielkość rozwodnienia udziałów dotychczasowych akcjonariuszy Spółki po przeprowadzeniu Oferty będą uzależnione od szeregu czynników, do których należy w szczególności ostateczna suma podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje dotyczące struktury kapitału zakładowego Spółki po przeprowadzaniu Oferty oraz spodziewanego natychmiastowego rozwodnienia po przeprowadzeniu Oferty przy założeniu, że wszystkie Akcje Nowej Emisji zostaną zaoferowane i objęte zapisami.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina sp. z o.o.	17.398.198	69,88%	17.398.198	69,88%
Pozostali	7.500.000	30,12%	7.500.000	30,12%
Razem	24.898.198	100%	17.398.198	100%

14. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie Historycznych Informacji Finansowych oraz od dnia 1 stycznia 2021 r. do Daty Prospektu Spółka była stroną transakcji z podmiotami powiązanyymi, które we wskazanym okresie lub w jego części posiadały lub nadal posiadają taki status.

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązanyymi w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” (załącznik do Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującego określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady zmienionym Rozporządzeniem Komisji (WE) Nr 1274/2008 z dnia 17 grudnia 2008 r. zmieniającym rozporządzenie (WE) nr 1126/2008 przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do Międzynarodowego Standardu Rachunkowości (MSR 1).

Od dnia dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym Emitent będzie zobowiązany przekazywać do publicznej wiadomości informacje dotyczące istotnych transakcji zawieranych z podmiotami powiązanyymi. Za taką transakcją będzie uważana każda transakcja zawierana przez Spółkę z podmiotem powiązanyymi, której wartość przekracza 5% sumy aktywów (wartości poszczególnych transakcji zawieranych z tym samym podmiotem w okresie poprzedzającym 12 miesięcy sumuje się). Wymagane będzie również podjęcie uchwały przez radę nadzorczą wyrażającej zgodę na zawarcie istotnej transakcji. Ponadto, od dnia dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym Spółka będzie posiadać procedurę dotyczącą okresowej oceny przez Radę Nadzorczą, czy transakcje z podmiotami powiązanyymi są zawierane na warunkach rynkowych, w ramach zwykłej działalności Spółki.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi oraz w okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do Daty Prospektu nie miały miejsca transakcje nieodpłatne. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanyymi zawierane są na warunkach rynkowych.

Stosownie do definicji podmiotu powiązanego określonej w MSR 24 dotyczącym ujawniania transakcji na temat podmiotów powiązanych, podmiotami powiązanyymi, z którymi Emitent zawierał transakcje w okresie Historycznych Informacji Finansowych oraz od dnia 1 stycznia 2021 r. do Daty Prospektu, są:

- akcjonariusz Spółki,
- członkowie Zarządu,
- członkowie Rady Nadzorczej,
- podmioty bezpośrednio zależne od Spółki, tj. Cavatina GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Deweloper Media sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Salvaterra sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Equal I sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Equal III sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, 100K sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Diamentum Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Carbon Tower sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Tischnera Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 3 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 9 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 13 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 14 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 15 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 16 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 17 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 18 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 19 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Jardin sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie,
- podmioty z grupy kapitałowej akcjonariusza Spółki, tj. ReCap SPV 1 sp. z o.o. oraz
- podmioty kontrolowane przez Pana Michała Dziudę, tj. Midvest sp. z o.o. (zgodnie z par. 9 b (vi) MSR 24).

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi z wyłączeniem członków organów Spółki

	Wartość transakcji w okresie od 01.01 i kończącym się (w tys. zł.)				Saldo na dzień (w tys. zł)			
	Na Datę Prospek tu	31.12. 2020	31.12. 2019	31.12. 2018	Na Datę Prospekt u	31.12. 2020	31.12. 2019	31.12. 2018
	Przychody ze sprzedaży / Należności handlowe	1 695	1 016	0	423	777	21	0
Cavatina sp. z o.o.	0	0	0	2	0	0	0	0
usługi doradcze	0	0	0	2	0	0	0	0
Cavatina GW sp. z o.o.	0	0	0	416	0	0	0	0
refaktura kosztów usług doradczych	0	0	0	400	0	0	0	0
refaktura kosztów	0	0	0	17	0	0	0	0
Carbon Tower sp. z o.o.	0	0	0	1	0	0	0	0
usługi doradcze	0	0	0	1	0	0	0	0
100K sp. z o.o.	761	192	0	0	290	0	0	0
refaktura kosztów gwarancji czynszowych	761	192	0	0	290	0	0	0
Cavatina Offices sp. z o.o.	0	0	0	5	0	0	0	0
usługi doradcze	0	0	0	5	0	0	0	0
EQUAL I sp. z o.o.	196	227	0	0	0	9	0	0
refaktura kosztów gwarancji czynszowych	196	227	0	0	0	9	0	0
EQUAL III sp. z o.o.	647	587	0	0	479	0	0	0
refaktura kosztów gwarancji czynszowych	647	587	0	0	479	0	0	0
Cavatina SPV 15 sp. z o.o.	0	4	0	0	4	4	0	0
refaktura kosztów	0	4	0	0	4	4	0	0
Cavatina SPV 17 sp. z o.o.	0	4	0	0	4	4	0	0
refaktura kosztów	0	4	0	0	4	4	0	0
ReCap SPV 1 sp. z o.o.	0	4	0	0	0	4	0	0
refaktura kosztów	0	4	0	0	0	4	0	0
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	91	0	0	0	0	0	0	0
inne	91	0	0	0	0	0	0	0
Zakupy / Zobowiązania handlowe	137	1 495	19	12	57	47	7	6
Cavatina GW sp. z o.o.	130	72	14	7	31	29	6	4
najem	62	32		0	20	14	0	0
usług księgowo	0	10	8	7	0	7	5	4
refaktura kosztów	36	30	5	0	10	7	0	0
pozostałe	32	1	1	0	1	1	1	0
100K sp. z o.o.	0	2	5	5	0	0	1	1
najem	0	2	5	5	0	0	1	1
Cavatina Office sp. z o.o.	7	1 421	0	0	26	18	0	0
refaktura kosztów gwarancji czynszowych	7	18	0	0	26	18	0	0
refaktura kosztów obsługi prawnej	0	373	0	0	0	0	0	0
refaktura kosztów ubezpieczenia	0	1 030	0	0	0	0	0	0
Przychody finansowe odsetkowe i pozostałe (poręczenia) / Należności finansowe – pożyczki, odsetki i poręczenia	4 611	18 283	16 318	10 654	386 436	325 658	223 902	116 504
Cavatina sp. z o.o.	0	385	1 236	1 271	0	0	14 248	15 429
odsetki	0	245	992	1 161	0	0	14 248	15 429
pozostałe przychody finansowe	0	140	244	110	0	0	0	0
Cavatina GW sp. z o.o.	66	137	20	19	5 169	5 137	20	4
odsetki	66	104	0	15	5 169	5 104	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	34	20	4	0	34	20	4
Carbon Tower sp. z o.o.	53	282	273	281	1 016	4 867	4 413	3 065
odsetki	53	282	273	280	1 016	4 867	4 413	3 064
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	1	0	0	0	1
100K sp. z o.o.	0	129	303	306	0	0	6 116	5 816
odsetki	0	129	303	303	0	0	6 116	5 813
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	3	0	0	0	3
Tischnera Office sp. z o.o.	1231	5 531	2 982	876	102 925	102 380	55 624	9 981
odsetki	1231	3 140	850	498	100 923	99 989	53 492	9 603
pozostałe przychody finansowe	0	2 391	2 132	379	2 002	2 391	2 132	379
Cavatina Office sp. z o.o.	572	5 287	6 370	4 745	27 426	28 073	79 906	51 870
odsetki	572	3 973	5 430	4 745	27 426	28 073	78 966	51 870
pozostałe przychody finansowe	0	1 314	940	0	0	0	940	0
Diamentum Office sp. z o.o.	0	154	224	7	154	154	139	7
odsetki	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	154	224	7	154	154	139	7
Equal I sp. z o.o.	0	0	3	4	0	0	0	4
odsetki	0	0	3	0	0	0	0	0

pozostałe przychody finansowe	0	0	0	4	0	0	0	4
Equal III sp. z o.o.	0	797	1 798	1 387	0	0	1 798	1 380
odsetki	0	0	0	6	0	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	797	1 798	1 380	0	0	1 798	1 380
Cavatina SPV 1 sp. z o. o.	346	2 384	2 145	1 676	27 688	26 584	35 648	23 249
odsetki	346	2 384	2 145	1 676	27 688	26 584	35 648	23 249
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 2 sp. z o. o.	0	0	67	68	0	0	0	1 830
odsetki	0	0	67	68	0	0	0	1 830
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 3 sp. z o.o.	305	70	202	0	38 314	7 009	0	0
odsetki	305	70	202	0	38 314	7 009	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 4 sp. z o.o.	37	26	2	0	1 010	2 876	0	0
odsetki	37	23	2	0	1 010	2 873	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	3	0	0	0	3	0	0
Cavatina SPV 5 sp. z o.o.	410	1 664	693	12	27 771	27 161	25 988	3 857
odsetki	410	1 664	693	12	27 771	27 161	25 988	3 857
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 7 sp. z o. o.	161	70	1	0	31 317	8 561	1	0
odsetki	161	70	0	0	31 317	8 561	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	1	0	0	0	1	0
Cavatina SPV 8 sp. z o. o.	462	126	0	0	35 656	35 144	0	0
odsetki	462	126	0	0	35 656	35 144	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 9 sp. z o. o.	0	12	0	0	0	0	0	0
odsetki	0	12	0	0	0	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Deweloper Media sp. z o.o.	391	443	0	0	31 005	27 749	0	0
odsetki	391	443	0	0	31 005	27 749	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 11 sp. z o.o.	74	46	0	0	11 495	4 096	0	0
odsetki	74	46	0	0	11 495	4 096	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 12 sp. z o.o.	7	135	0	0	633	1 220	0	0
odsetki	7	10	0	0	633	1 095	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	125	0	0	0	125	0	0
Cavatina SPV 13 sp. z o.o.	21	21	0	0	1 219	1 198	0	0
odsetki	21	21	0	0	1 219	1 198	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 14 sp. z o.o.	45	32	0	0	2 977	3 532	0	0
odsetki	45	32	0	0	2 977	3 532	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	0	0	0	0	10	0	0	0
odsetki/pożyczki	0	0	0	0	10	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Salvaterra sp. z o.o.	0	0	0	0	31	30	0	0
odsetki	0	0	0	0	31	30	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 16 sp. z o.o.	4	21	0	0	75	1 721	0	0
odsetki	4	21	0	0	75	1 721	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	0	0	0	0	10	0	0	0
odsetki/pożyczki	0	0	0	0	10	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 18 sp. z o.o.	39	53	0	0	3 092	3 053	0	0
odsetki	39	53	0	0	3 092	3 053	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 19 sp. z o.o.	171	290	0	0	11 965	26 294	0	0
odsetki	171	290	0	0	11 965	26 294	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	0	0	0	0	10	0	0	0
odsetki	0	0	0	0	10	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Giardin	0	0	0	0	10	0	0	0
odsetki	0	0	0	0	10	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Jardin sp. z o.o.	133	111	0	0	8 940	8 802	0	0
odsetki	133	111	0	0	8 940	8 802	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
ReCap SPV 1 sp. z o.o.	0	78	0	0	0	19	0	0

odsetki	0	59	0	0	0	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	19	0	0	0	19	0	0
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	83	0	0	0	16 518	0	0	0
odsetki	83	0	0	0	16 518	0	0	0
pozostałe przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Midvest sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	10
odsetki	0	0	0	0	0	0	0	10
Koszty finansowe odsetkowe i pozostałe (poręczenia) / Zobowiązania finansowe – pożyczki, odsetki i poręczenia	1 866	8 056	3 839	3 416	121 139	144 259	69 040	54 129
Cavatina sp. z o.o.	794	4 348	2 106	2 473	37 788	62 106	638	26 583
odsetki	794	3 922	1 224	1 461	37 788	61 819	0	25 659
pozostałe koszty finansowe	0	426	882	1 012	0	286	638	924
Cavatina GW sp z o.o.	0	2 339	1 708	943	0	0	68 402	27 546
odsetki	0	2 339	1 708	943	0	0	68 402	27 546
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Carbon Tower sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0
odsetki	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
100K sp. zo.o.	388	591	0	0	30 144	29 875	0	0
odsetki	388	591	0	0	30 144	29 875	0	0
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Tischnera Office sp z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0
odsetki	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Cavatina Office sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0
odsetki	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Diamentum Office sp. z o.o.	20	9	0	0	1 528	1 509	0	0
odsetki	20	9	0	0	1 528	1 509	0	0
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Equal I sp. z o.o.	606	747	11	0	47 283	46 747	0	0
odsetki	606	747	11	0	47 283	46 747	0	0
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Equal III sp. z o.o.	58	23	14	0	4 396	4 023	0	0
odsetki	58	23	14	0	4 396	4 023	0	0
pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Spółka

Informacje dotyczące pożyczek

W tabelach poniżej zaprezentowano informacje dotyczące umów pożyczek, w których Emitent występuje jako pożyczkobiorca albo pożyczkodawca.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (w tys. zł)	Data udzielenia	Data spłaty	Oprocentowanie	Saldo na Datę Prospektu (w tys. zł)
100K sp. z o.o.	5 500	18.12.2017	04.06.2020	stałe	0
Carbon Tower sp. z o.o.	2 737	15.11.2017	08.10.2020	WIBOR6M+marża	0
	2 550	28.03.2018	13.07.2018	stałe	0
	25	03.04.2018	13.07.2018	stałe	0
	100	20.09.2019	08.10.2020	stałe	0
	250	11.10.2019	08.10.2020	stałe	0
	200	04.11.2019	08.10.2020	stałe	0
	10 000	23.11.2019	31.07.2032	stałe	0
	1 015	14.04.2021	14.04.2022	stałe	1 016
Cavatina sp. z o.o.	5 089	15.11.2017	22.05.2020	WIBOR6M+marża	0
	9 110	13.04.2018	28.06.2019	WIBOR6M+marża	0
	20 000	03.12.2019	24.06.2020	stałe	0
Cavatina GW sp. zo.o.	1 200	21.11.2017	27.03.2018	stałe	0
	20 000	25.06.2020	25.06.2022	stałe	5 169
Cavatina Office sp. z o.o.	1 200	20.12.2017	22.03.2018	stałe	0
	54 273	15.11.2017	03.09.2020	WIBOR6M+marża	0
	7 400	06.02.2019	03.09.2020	stałe	0
	1 100	12.02.2019	26.03.2019	stałe	0
	1 750	08.03.2019	03.09.2020	stałe	0
	13 000	06.05.2019	03.09.2020	stałe	0
	51 832	08.05.2020	31.12.2037	stałe	27 426

Cavatina SPV1 sp. z o.o.	4 500	09.06.2020	01.12.2020	stałe	0
	1 300	18.12.2018	18.11.2019	stałe	0
	24 778	11.04.2018	16.09.2020	WIBOR3M+marża	0
	15 000	16.12.2019	12.10.2020	stałe	0
	30 000	16.09.2020	16.09.2022	stałe	27 688
Cavatina SPV9 sp. z o.o.	5 000	16.07.2020	24.08.2020	stałe	0
Cavatina SPV11 sp. z o.o.	13 000	09.10.2020	09.10.2030	stałe	11 495
Cavatina SPV12 sp. z o.o.	1 500	24.06.2020	03.02.2021	stałe	0
	10 000	24.03.2021	24.03.2026	stałe	311
	3 000	19.03.2021	19.03.2026	stałe	321
Cavatina SPV13 sp. z o.o.	2 000	19.12.2019	16.12.2022	stałe	1219
Cavatina SPV14 sp. z o.o.	3 500	09.10.2020	09.10.2030	stałe	2977
Cavatina SPV16 sp. z o.o.	2 000	09.09.2020	09.09.2021	stałe	75
Cavatina SPV18 sp. z o.o.	6 000	23.07.2020	23.07.2022	stałe	3 092
Cavatina SPV19 sp. z o.o.	33 000	09.10.2020	09.10.2030	stałe	11 965
Cavatina SPV2 sp. z o.o.	40	16.06.2018	10.06.2019	stałe	0
	1 722	13.04.2018	10.06.2019	stałe	0
Cavatina SPV3 sp. z o.o.	42 000	14.10.2020	14.10.2030	stałe	38 314
	3 850	26.03.2019	20.11.2019	stałe	0
	2 050	21.05.2019	20.11.2019	stałe	0
	100	26.06.2019	20.11.2019	stałe	0
Cavatina SPV4 sp. z o.o.	2 850	19.10.2020	19.10.2030	stałe	1 010
	50	19.03.2019	18.11.2019	stałe	0
Cavatina SPV5 sp. z o.o.	1 245	22.11.2018	20.11.2019	stałe	0
	2 600	18.12.2018	20.11.2019	stałe	0
	19 000	04.10.2019	07.07.2020	stałe	0
	10 000	20.11.2019	20.11.2022	stałe	6 099
	21 000	07.07.2020	07.07.2022	stałe	21 672
Cavatina SPV7 sp. z o.o.	32 000	13.07.2020	13.07.2028	stałe	31 317
Cavatina SPV8 sp. z o.o.	44 000	08.10.2020	31.01.2040	stałe	35 656
Deweloper Media sp. z o.o.	2 000	24.06.2020	12.11.2020	stałe	0
	35 000	24.08.2020	24.08.2022	stałe	31 005
Equal I sp. z o.o.	80	27.02.2019	03.12.2019	stałe	0
Equal III sp. z o.o.	1 400	18.12.2017	30.01.2018	stałe	0
Jardin sp. z o.o.	10 455	23.09.2020	30.09.2025	stałe	0
	1 000	02.10.2020	05.10.2030	stałe	906
	8 000	31.03.2021	31.03.2024	stałe	8 034
Midvest sp. z o.o.	10	18.06.2018	28.08.2019	stałe	0
	10	25.03.2019	28.08.2019	stałe	0
RECAP SPV1 sp. z o.o.	33 950	10.11.2020	27.11.2020	stałe	0
Salvaterra sp. z o.o.	500	09.09.2020	09.09.2021	stałe	31
Tischnera Office sp. z o.o.	6 000	04.01.2018	01.04.2022	stałe	7 051
	3 105	04.01.2018	12.11.2019	stałe	0
	43 000	07.11.2019	31.07.2023	stałe	50 057
	3 500	07.11.2019	31.07.2023	stałe	0
	9 300	29.09.2020	23.11.2020	stałe	0
	43 313	30.09.2020	31.07.2023	EURIBOR1M+marża	43 814
Cavatina SPV22 Sp. z o.o.	2 990	24.03.2021	25.03.2030	stałe	0
	13 000	25.03.2021	25.03.2030	stałe	1 957
	14 500	31.03.2021	31.03.2024	0,07	14 561
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	50	20.04.2021	20.04.2023	stałe	10
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	50	20.04.2021	20.04.2023	stałe	10
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	50	20.04.2021	20.04.2023	stałe	10
GIARDINI Sp. z o.o.	50	20.04.2021	20.04.2023	stałe	10

Źródło: Spółka

Pożyczkodawca	Kwota pożyczki (w tys. zł)	Data udzielenia	Data spłaty	Oprocentowanie	Saldo na Datę Prospektu (w tys. zł)
100 K sp. z o.o.	30 000	04.06.2020	04.06.2022	stałe	30 144
Cavatina sp. z o.o.					

	7 200	15.12.2017	03.12.2019	stałe	0
	5 100	19.12.2017	31.07.2018	stałe	0
	17 105	04.01.2018	03.12.2019	stałe	0
	43 836	13.02.2020	31.12.2022	EURIBOR1M+marża	19 625
	47 652	24.01.2020	31.12.2022	stałe	18 163
	30 000	25.06.2020	27.11.2020	stałe	0
Cavatina GW sp. z o.o.					
	11 200	18.12.2017	05.06.2018	stałe	0
	3 100	27.03.2018	30.06.2019	stałe	0
	7 740	29.03.2018	30.06.2019	stałe	0
	3 700	31.07.2018	30.06.2019	stałe	0
	1 325	08.10.2018	30.06.2019	stałe	0
	2 550	07.11.2018	30.06.2019	stałe	0
	500	11.12.2018	30.06.2019	stałe	0
	2 600	16.12.2018	30.06.2019	stałe	0
	1 300	18.12.2018	30.06.2019	stałe	0
	7 700	27.07.2019	22.05.2020	stałe	0
	50 000	27.11.2019	30.09.2020	stałe	0
	25 000	16.12.2019	05.06.2020	stałe	0
Diamentum Office sp. z o.o.	2 000	09.11.2020	09.11.2021	stałe	1 528
Equal I sp. z o.o.					
	21 000	07.07.2020	07.07.2022	stałe	21 684
	26 000	26.08.2020	26.08.2022	stałe	25 600
Equal III sp. z o.o.	4 500	09.11.2020	09.11.2021	stałe	4 396
Michał Dziuda	3 800	01.03.2019	29.03.2019	stałe	0

Źródło: Spółka

Transakcje z członkami organów Spółki

Poniżej zaprezentowano wszelkie świadczenia wypłacone osobom pełniącym funkcję w organach Emitenta, tj. z tytułu powołania oraz świadczenia usług związanych z wykonywaniem funkcji w Spółce oraz dla Spółki w oznaczonych okresach.

		od 01.01.2021 r. do Daty Prospektu	2020	2019	2018
		<i>(tys. zł brutto)</i>			
Rafał Malarz	Prezes Zarządu (poprzednio Wiceprezes Zarządu)	10	29	29	29
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	10	29	29	29
Michał Dziuda	Były Prezes Zarządu Przewodniczący RN	0	29	29	29
Filip Dziuda	Wiceprzewodniczący RN	30	0	0	0
Paulina Dziuda	Członek RN	16	49	50	50
Sebastian Kulejewski	Członek RN	50	69	0	0
Piotr Jasiński	Były Członek RN	11	110	50	50
Agnieszka Wiśniewska	Bbyły Członek RN	41	108	50	50
Anna Duszańska	Członek RN	49	0	0	0
	Członek RN	4	0	0	0

Źródło: Spółka

15. PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI ORAZ WALNE ZGROMADZENIE

15.1. Prawa i obowiązki związane z Akcjami

Opis uwzględnia regulacje prawne, które będą dotyczyć Spółki od momentu uzyskania przez nią statusu spółki publicznej.

Prawo do rozporządzania Akcjami

Statut nie zawiera postanowień ograniczających możliwość rozporządzania Akcjami.

Przez rozporządzenie Akcjami należy rozumieć zarówno ich zbycie (przeniesienie własności), jak i inne formy rozporządzenia, w tym zastawienie, ustanowienie na Akcjach prawa użytkowania i ich wydzierżawienia.

Opis obowiązków związanych z nabywaniem i zbywaniem akcji polskich spółek notowanych na GPW znajduje się w pkt 19 Prospektu.

Dywidenda

Prawo do dywidendy

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do udziału w zysku, który zostanie wykazany w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do wypłaty na rzecz akcjonariuszy Spółki (prawo do dywidendy).

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o podziale zysku Spółki i wypłacie dywidendy jest Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o tym, czy i jaką część zysku Spółki wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczyć na wypłatę dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W związku z faktem, że rok obrotowy Spółki odpowiada rokowi kalendarzowemu, powinno się ono odbyć do końca czerwca.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie określa również dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o wypłacie dywidendy. Zgodnie ze stanem prawnym, obowiązującym od 1 marca 2021 r., jeżeli uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia, a jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez Radę Nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorcza nie określą terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy Spółki nie może przekroczyć zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów: zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy jednak pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z KSH lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitał zapasowy lub rezerwowy.

Zarząd może wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spółka może wypłacić zaliczkę, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne.

Prawo do dywidendy przysługuje osobom, na rachunkach których znajdują się zapisane zdematerializowane Akcje (na okaziciela) w dniu dywidendy, oraz podmiotom uprawnionym ze zdematerializowanych Akcji zapisanych na rachunku zbiorczym. W przypadku akcji imiennych prawo do dywidendy przysługuje osobie

wskazanej w księdze akcyjnej. Wymóg wskazania w księdze akcyjnej nie znajdzie zastosowania, począwszy od 1 marca 2021 r. w związku z wejściem w życie nowelizacji Kodeksu Spółek Handlowych oraz obowiązkową dematerializacją wszystkich rodzajów akcji. Prawo do dywidendy z akcji imiennych przysługiwać będzie na takich samych zasadach jak z akcji okazicielskich.

Roszczenie akcjonariusza wobec Spółki o wypłatę dywidendy może być zrealizowane w terminie 6 lat, począwszy od dnia podjęcia przez zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku Spółki do wypłaty akcjonariuszom, przy czym zgodnie z art. 118 Kodeksu Cywilnego termin przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego. Po upływie tego terminu Spółka może uchylić się od wypłaty dywidendy, podnosząc zarzut przedawnienia.

Warunki wypłaty dywidendy

Od daty dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym warunki odbioru dywidendy przez akcjonariuszy Spółki odpowiadają zasadom przyjętym dla spółek publicznych. Uchwała o wypłacie dywidendy powinna wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy (dzień dywidendy) oraz termin wypłaty dywidendy. Z zastrzeżeniem postanowień Regulaminu KDPW, dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 127 Oddział 4 Rozdziału 13 Dział IV Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego, Spółka jest zobowiązana niezwłocznie przekazać GPW informację o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, liczbie akcji, z których przysługuje prawo do dywidendy, wartości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Ponadto § 121 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na Spółkę obowiązek poinformowania KDPW najpóźniej na pięć dni przed dniem ustalenia prawa do dywidendy o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz terminie wypłaty dywidendy. Zgodnie z § 121 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej piątego dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Powyższe regulacje znajdują odpowiednie zastosowanie do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. Dzień wypłaty zaliczki może przypadać najwcześniej piątego dnia po dniu ustalenia prawa do niej.

Wypłata dywidendy posiadaczom zdematerializowanych akcji Spółki następuje za pośrednictwem systemu depozytowego KDPW. KDPW przekazuje środki z tytułu dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na rachunki uczestników KDPW, którzy następnie przekazują otrzymane środki pieniężne na rachunki gotówkowe akcjonariuszy Spółki prowadzone przez poszczególne domy maklerskie. Dywidendę należną osobom uprawnionym ze zdematerializowanych akcji Spółki zapisanych na rachunku zbiorczym podmiot prowadzący taki rachunek przekazuje jego posiadaczowi.

Prawo poboru

Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby już posiadanych Akcji (prawo poboru), przy czym prawo poboru przysługuje również w przypadku emisji papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółki lub inkorporujących prawo zapisu na akcje Spółki. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki powinna wskazywać dzień, według którego określa się akcjonariuszy Spółki, którym przysługuje prawo poboru nowych akcji (dzień prawa poboru). Dzień prawa poboru nie może być ustalony później niż z upływem sześciu miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, na którym ma być podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, powinien określać proponowany dzień prawa poboru.

Pozbawienie akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Spółki nowej emisji może nastąpić wyłącznie w interesie Spółki i w przypadku, gdy zostało ono zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji Spółki bądź sposób jej ustalenia. Do podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru wymagana jest większość co najmniej czterech piątych głosów.

Większość czterech piątych głosów nie jest konieczna do podjęcia uchwały w sprawie pozbawiania dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru w przypadku, gdy:

- uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (gwaranta emisji), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale,

- uchwała stanowi, że nowe Akcje mają być objęte przez gwaranta emisji w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Objęcie akcji przez gwaranta emisji może nastąpić tylko za wkłady pieniężne. Zawarcie z gwarantem emisji umowy wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę na wniosek Zarządu zaopiniowany przez Radę Nadzorczą. Statut lub uchwała Walnego Zgromadzenia może przewidywać przekazanie tej kompetencji Radzie Nadzorczej.

Prawo do udziału w majątku w przypadku likwidacji Spółki

W przypadku likwidacji Spółki majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.

15.2. Prawa i obowiązki związane z Walnym Zgromadzeniem

Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo głosu

Prawo głosu

Akcjonariusz wykonuje prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach. Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne (Zwyczajne Walne Zgromadzenie) lub nadzwyczajne (Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie).

Szczegółowe regulacje dotyczące wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach przez akcjonariuszy Spółki znajdują się w Kodeksie Spółek Handlowych i Statucie.

Sposób udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz sposób wykonywania prawa głosu

Akcjonariusz Spółki może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz Spółki zamierzający uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem pełnomocnika musi udzielić pełnomocnictwa na piśmie lub w postaci elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej, przesyłając wiadomość elektroniczną na adres, który będzie każdorazowo wskazywany w treści ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Spółka na swojej stronie internetowej udostępnia do pobrania wzór formularza zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej, który po uzupełnieniu przez akcjonariusza zgodnie z instrukcją zawartą w formularzu, powinien być odesłany jako załącznik na adres poczty elektronicznej (e-mail) wskazany w formularzu. Weryfikacja ważności udzielonego pełnomocnictwa w formie elektronicznej będzie obejmowała w szczególności: (i) sprawdzenie poprawności danych wpisanych do formularza i porównanie ich z informacją zawartą w wykazie osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, (ii) stwierdzenie zgodności uprawnień osób udzielających pełnomocnictwa w imieniu osób prawnych ze stanem odzwierciedlonym w stosownych odpisach z właściwych rejestrów, w tym z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Prawo do reprezentowania akcjonariusza niebędącego osobą fizyczną powinno wynikać z: (i) okazanego przy sporządzaniu listy obecności odpisu z właściwego rejestru, (ii) ciągu pełnomocnictw, lub (iii) innych odpowiednich korporacyjnych dokumentów potwierdzających umocowanie do reprezentacji akcjonariusza. Osoba lub osoby udzielające pełnomocnictwa w imieniu akcjonariusza niebędącego osobą fizyczną powinny być ujawnione w: (i) odpisie z właściwego dla danego akcjonariusza rejestru lub ich umocowanie do działania w imieniu akcjonariusza winno wynikać z (ii) innych korporacyjnych dokumentów. W razie wątpliwości Spółka może podjąć dalsze czynności w celu weryfikacji wystawionych pełnomocnictw lub dokumentów wykazujących umocowanie.

Akcjonariusz Spółki posiadający Akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z Akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Jeżeli pełnomocnikiem akcjonariusza Spółki na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, członek Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik spółki lub spółdzielni zależnej Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi Spółki okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. W takim przypadku udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest niedopuszczalne. Pełnomocnik, o którym mowa powyżej, jest obowiązany głosować zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza Spółki.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy Kodeksu Spółek Handlowych lub Statutu nie przewidują wymogów surowszych. Zgodnie art. 12 ust. 1 Statutu, 1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza Spółki i głosować odmiennie z Akcji każdego akcjonariusza Spółki.

Akcjonariusz Spółki nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. Ograniczenie powyższe nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

Udział w walnym zgromadzeniu można wziąć również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, chyba że Statut stanowi inaczej. O udziale w Walnym Zgromadzeniu w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, postanawia zwołujący to Walne Zgromadzenie. Jest to dopuszczalne pod warunkiem, że Rada Nadzorcza przyjęła wcześniej regulamin Walnego Zgromadzenia odbywanego przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Udział w walnym zgromadzeniu, o którym mowa powyżej, obejmuje w szczególności:

- transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- wykonywanie przez akcjonariusza osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

W przypadku wykonywania prawa głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej Spółka niezwłocznie przesyła akcjonariuszowi elektroniczne potwierdzenie otrzymania głosu. Na wniosek akcjonariusza, złożony nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia Walnego Zgromadzenia, Spółka przesyła akcjonariuszowi lub jego pełnomocnikowi potwierdzenie, że jego głos został prawidłowo zarejestrowany oraz policzony, chyba że takie potwierdzenie zostało przekazane akcjonariuszowi lub jego pełnomocnikowi wcześniej.

Osoby uprawnione do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu

Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu będą miały tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

W celu uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni ze zdematerializowanych Akcji na okaziciela Spółki powinni zażądać od podmiotu prowadzącego ich rachunek papierów wartościowych wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Żądanie to należy przedstawić nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie ze stanem prawnym, obowiązującym od 1 marca 2021 r., zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Listę uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu ze zdematerializowanych akcji na okaziciela Spółka ustala na podstawie wykazu sporządzonego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Powyższa lista jest wyłożona w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie poprzedzające dzień odbycia Walnego Zgromadzenia oraz w miejscu i czasie Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusz Spółki może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając własny adres e-mail, na który lista powinna być wysłana.

W odniesieniu do akcji zapisanych na rachunku zbiorczym za zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu uważa się dokument o odpowiedniej treści wystawiony przez posiadacza takiego rachunku. Jeżeli rachunek zbiorczy nie jest prowadzony przez KDPW (albo przez spółkę, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych), posiadacz takiego rachunku powinien zostać wskazany KDPW (albo spółce, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych) przez podmiot prowadzący dla niego rachunek zbiorczy przed pierwszym wystawieniem takiego dokumentu.

Na podstawie dokumentów, o których mowa powyżej, posiadacz rachunku zbiorczego sporządza wykaz uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. W przypadku, gdy posiadacz rachunku zbiorczego nie jest uczestnikiem KDPW (albo spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych), wykaz uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest przekazywany za pośrednictwem uczestnika KDPW (albo spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych).

Akcjonariusz Spółki może przenosić Akcje w okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia

Podmioty uprawnione do zwołania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza, na mocy uchwały, ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za wskazane. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie, prawo zwołania takiego zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej. Prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. W takim przypadku akcjonariusze Spółki wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Ponadto akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie może odbyć się i podjąć uchwały bez formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy Spółki będzie reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Zgodnie ze Statutem, Walne Zgromadzenie może zostać odwołane, w szczególności jeżeli jego odbycie napotyka nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Dopuszczalna jest również zmiana terminu Walnego Zgromadzenia. Odwołanie oraz zmiana terminu Walnego Zgromadzenia jest dokonywana przez podmiot, który zwołał to Walne Zgromadzenie w sposób przewidziany dla jego zwołania. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek, możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców.

Prawo umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy Spółki. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.

Sposób zwołania Walnego Zgromadzenia

Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać w szczególności: (i) datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad, (ii) precyzyjny opis procedur dotyczących uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu, (iii) dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, (iv) informację, że prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, (v) wskazanie, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, oraz projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu lub Rady Nadzorczej, dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia, oraz (vi) wskazanie adresu strony internetowej, na której będą udostępnione informacje dotyczące Walnego Zgromadzenia.

Od dnia dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym, zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach, Spółka zobowiązana będzie do przekazania w formie raportu bieżącego m.in. daty, godziny i miejsca Walnego Zgromadzenia wraz z jego szczegółowym porządkiem obrad. Ponadto w przypadku zamierzonej zmiany Statutu ogłoszeniu w formie raportu bieżącego podlegają dotychczas obowiązujące jego postanowienia, treść proponowanych zmian oraz w przypadku, gdy w związku ze znacznym zakresem zamierzonych zmian Spółka podejmuje decyzję o sporządzeniu nowego tekstu jednolitego, treść nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem jego nowych postanowień. Ogłoszeniu w formie raportu bieżącego podlega także treść projektów uchwał oraz załączników do projektów, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, istotnych dla podejmowanych uchwał.

Prawa zgłaszania Spółce projektów uchwał

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo żądania sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu

Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy sporządzić listę obecności zawierającą spis uczestników Walnego Zgromadzenia z wymienieniem liczby akcji Spółki, które każdy z nich przedstawia, oraz służących im głosów. Lista obecności powinna zostać podpisana przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i wyłożona podczas obrad tego zgromadzenia. Na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

Prawo do uzyskania informacji

Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem. W takim przypadku Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce ze Spółką powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Informacje przekazane akcjonariuszowi Spółki powinny być przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji. Wniosek taki należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem. Zgodnie z Rozporządzeniem o Raportach Spółka będzie obowiązana przekazać w formie raportu bieżącego informacje udzielone akcjonariuszowi w następstwie zobowiązania Zarządu przez sąd rejestrowy w przypadkach, o których mowa powyżej.

Prawo żądania wydania odpisów rocznego sprawozdania finansowego

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądać wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Prawo żądania wydania odpisów wniosków

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądania wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć do Zarządu. Wydanie odpisów wniosków powinno nastąpić nie później niż w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem.

Kompetencje Walnego Zgromadzenia

Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają sprawy określone w art. 13 ust. 1 Statutu, do których należą: (i) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, (ii) zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z art. 14 ust. 7 Statutu; (iii) zmiana Statutu; (iv) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom; (v) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków; (vi) podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych; (vii) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej; (viii) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej; (ix) podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki; (x) rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów; (xi) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; (xii) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru; (xiii) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy.

Zgodnie z art. 13 ust. 2 Statutu, nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym, jak również obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami

Na wniosek akcjonariuszy Spółki reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Spółki wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Wniosek w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami powinien być zgłoszony Zarządowi na piśmie wraz ze świadectwami depozytowymi potwierdzającymi stan posiadania akcji, w terminie umożliwiającym umieszczenie go w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Osoby reprezentujące na Walnym Zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków Rady Nadzorczej, mogą utworzyć oddzielną grupę, celem wyboru jednego członka Rady Nadzorczej. Osoby te nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków Rady Nadzorczej. Pozostałych członków Rady Nadzorczej niewybranych przez grupę akcjonariuszy, utworzoną zgodnie ze zdaniem poprzednim, powołuje się na zasadach ogólnych w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady

Nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Grupy akcjonariuszy mogą się łączyć w jedną grupę w celu dokonania wspólnego wyboru. Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka rady nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Prawo do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zaskarżania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w drodze powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały

Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa wytoczonego przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Podmioty uprawnione do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia

Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje:

- Zarządowi, Radzie Nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów,
- akcjonariuszowi Spółki, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
- akcjonariuszowi Spółki bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz
- akcjonariuszom Spółki, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

15.3. Zmiana praw akcjonariuszy Spółki

Zgodnie z art. 6 ust. 4 Statutu, zamiana akcji imiennych na okaziciela i odwrotnie może zostać dokonana na pisemne żądanie akcjonariusza i jest przeprowadzana na podstawie uchwały Zarządu. Uchwała Zarządu powinna być podjęta w ciągu czternastu dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania zamiany akcji. Żądanie to powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania zamiany Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w celu dostosowania jego treści. Art. 6 ust. 5 Statutu stanowi, że akcje imienne ulegają zamianie na akcje na okaziciela z chwilą ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym. Z kolei zgodnie z ust. 6 zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy.

15.4. Umorzenie Akcji

Zgodnie z art. 8 Statutu, Akcje Spółki mogą być umarżane za zgodą akcjonariusza w drodze jej nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie dobrowolne Akcji wymaga następującej procedury:

- Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę upoważniającą Zarząd do nabycia akcji własnych celem umorzenia, określającą między innymi rodzaj akcji, liczbę akcji lub sposób określenia liczby akcji (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia liczby akcji), które będą podlegały nabyciu celem umorzenia, wysokość (w tym minimalną lub maksymalną wysokość) wynagrodzenia przysługującego

akcjonariuszowi akcji umorzonych (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia ceny akcji) bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz pozostałe warunki i terminy nabycia akcji przez Spółkę (lub upoważnienie dla Zarządu do określenia warunków i terminów), jak i wskazanie kapitału służącego sfinansowaniu nabycia i umorzenia akcji;

- Spółka nabywa od akcjonariusza akcje podlegające umorzeniu dobrowolnemu;
- Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o umorzeniu akcji, określającą w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego;
- przeprowadzane jest obniżenie kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych przepisami Kodeksu spółek handlowych;
- z chwilą rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego akcje ulegają umorzeniu.

15.5. Prawo do żądania wyboru rewidenta do spraw szczególnych

Zgodnie z rt.. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna określać w szczególności:

- oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego wnioskodawca wyraził zgodę na piśmie,
- przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził na piśmie zgodę na ich zmianę,
- rodzaje dokumentów, które Spółka powinna udostępnić biegłemu, oraz
- termin rozpoczęcia badania, nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały.

Przed podjęciem uchwały Zarząd Spółki przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię dotyczącą zgłoszonego wniosku.

Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki, jej podmiotu dominującego lub zależnego, jak również jej jednostki dominującej lub znaczącego inwestora w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być również podmiot, który należy do tej samej grupy kapitałowej co podmiot, który świadczył usługi, o których mowa powyżej.

Zarząd i Rada Nadzorcza są obowiązane udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, a także udzielić wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania.

Rewident do spraw szczególnych jest obowiązany przedstawić Zarządowi i Radzie Nadzorczej pisemne sprawozdanie z wyników badania. Zarząd jest obowiązany przekazać to sprawozdanie w trybie raportu

bieżącego. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu.

Zarząd zobowiązany jest złożyć sprawozdanie ze sposobu uwzględnienia wyników badania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

16. WARUNKI OFERTY

16.1. Oferta

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka oferuje łącznie nie więcej niż 7.500.000 nowo emitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 zł każda (Akcje Oferowane).

Akcje Oferowane są przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z Prospektem („Oferta”). W związku z Ofertą przeprowadzaną na terytorium Polski na podstawie Prospektu, Globalni Współkoordynatorzy mogą promować Ofertę poza granicami Polski wyłącznie wśród międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych z siedzibą poza granicami Polski, zgodnie z właściwymi przepisami prawa jurysdykcji, gdzie taka promocja Oferty będzie prowadzona, w oparciu o oddzielnie przekazany wybranym inwestorom instytucjonalnym Dokument Marketingowy będący tłumaczeniem prospektu na język angielski. Dokument Marketingowy nie będzie podlegał zatwierdzeniu przez żaden organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym, w szczególności przez KNF ani przez organy nadzoru w krajach, gdzie będą podjęte takie ograniczone działania marketingowe. Działania marketingowe w związku z Ofertą poza terytorium Polski będą adresowane wyłącznie do wybranych zagranicznych inwestorów instytucjonalnych poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki – do inwestorów, którzy nie są osobami amerykańskimi (ang. *U.S. persons*) oraz którzy nie działają na rachunek lub na rzecz osób amerykańskich, zgodnie z definicją tego terminu w Regulacji S (ang. *Regulation S*) wydanej na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na fakt, że Oferta opisana w Prospekcie jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby tej Oferty, zawierającym informacje na temat Grupy, Oferty oraz Akcji Oferowanych, jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu po ich zatwierdzeniu przez KNF i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie, ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów oraz Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych i Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Akcje Serii B zostaną zaofertowane w trybie subskrypcji otwartej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt 3 KSH, z uwzględnieniem art. 440 § 3 KSH, w ramach oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło pozbawić dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Serii B. Jednocześnie pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Oferowanych nie wyłącza możliwości udziału w Ofercie dotychczasowych akcjonariuszy na ogólnych zasadach.

Najpóźniej w dniu ustalenia Ceny Ostatecznej Akcji Oferowanych Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie. Spółka może podjąć decyzję o zmniejszeniu liczby Akcji Oferowanych lub zrezygnować z przeprowadzenia Oferty (zob. punkt „Zawieszenie Oferty lub odstąpienie od przeprowadzenia Oferty” poniżej).

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, zgodnie z art. 432 § 4 KSH, upoważniło Zarząd Spółki do określenia ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki, a tym samym do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii B w Ofercie (wyznaczonej w granicach sumy podwyższenia kapitału zakładowego). Na Datę Prospektu Zarząd nie podjął decyzji, czy zamierza skorzystać z udzielonego upoważnienia i określić ostateczną liczbę Akcji serii B najpóźniej w dniu ustalenia Ceny Akcji Oferowanych. W przypadku braku skorzystania przez Zarząd z tego upoważnienia ostateczna liczba Akcji Oferowanych będzie równa maksymalnej liczbie Akcji Serii B określonej w Uchwale Emisyjnej – tj. 7.500.000 (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy) sztuk. Informacja o skorzystaniu albo nieskorzystaniu przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa powyżej, wraz z informacją o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych, w tym liczbie akcji oferowanych w każdej z transz, tj. w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych oraz w Transzy Inwestorów Indywidualnych, zostanie przekazana przez Spółkę do KNF oraz udostępniona do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt, po przeprowadzeniu procesu budowy Księgi Popytu, najpóźniej w dniu ustalenia Ceny Akcji Oferowanych.

O ile wszystkie Akcje Oferowane zostaną wyemitowane i objęte przez inwestorów, o tyle po przeprowadzeniu Oferty Akcje Oferowane będą stanowić 30,12% kapitału zakładowego Spółki, uprawniając tym samym do 30,12% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Jednocześnie wraz z Ofertą Akcji Oferowanych Spółka nie planuje subskrypcji lub plasowania o charakterze prywatnym lub publicznym innych papierów wartościowych tej samej klasy co Akcje Oferowane.

Akcje Oferowane nie są uprzywilejowane, nie istnieją ograniczenia w ich zbywalności oraz z akcjami tymi nie są związane żadne obowiązki świadczeń dodatkowych.

Akcje Spółki, w tym Akcje Oferowane, i PDA będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. po spełnieniu stosownych, wynikających z właściwych przepisów prawa i regulacji GPW, kryteriów i warunków umożliwiających Dopuszczenie Akcji i PDA Spółki do obrotu na tym rynku.

Oferta nie podlega umowie o gwarantowaniu emisji.

Ostateczna kwota wpływów netto z emisji Akcji Oferowanych będzie zależała od ostatecznej liczby Akcji przydzielonych inwestorom w Ofercie oraz Ceny Akcji Oferowanych.

Szczegółowy opis terminów i okoliczności, w jakich Emitent podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie, w tym o liczbie akcji oferowanych w każdej z ww. transz, wskazany został w punkcie 16.3 Prospektu.

Na podstawie upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie Zarząd Emitenta może w każdym czasie podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Akcji Serii B albo o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty. Okoliczności oraz terminy, w jakich Emitent może podjąć decyzję o odstąpieniu lub zawieszeniu Oferty, wskazane zostały w punkcie 16.4 Prospektu.

Dane koordynatorów całości Oferty i jej poszczególnych części oraz podmiotów zajmujących się plasowaniem Akcji Oferowanych

Firmami inwestycyjnymi pośredniczącymi w Ofercie i pełniącymi jednocześnie rolę Globalnych Współkoordynatorów są:

- mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska, oraz
- Pekao Investment Banking S.A., ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa, Polska.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie i pełniącą rolę współprowadzącego Księgę Popytu jest Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 18, 02-675 Warszawa, Polska.

Podmiotem rozliczającym jest mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska.

mBank razem z BM Pekao planują zorganizować konsorcjum firm inwestycyjnych – członków Giełdy, które będą przyjmować zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych (mBank i BM Pekao łącznie z firmami inwestycyjnymi będącymi członkami konsorcjum zwani są dalej „Członkami Konsorcjum Detalicznego”, a każdy z nich z osobna „Członkiem Konsorcjum Detalicznego”).

Globalni Współkoordynatorzy, BM Pekao oraz Członkowie Konsorcjum Detalicznego będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy MIFID II, w szczególności Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia w Sprawie Trybu i Warunków Postępowania Firm Inwestycyjnych, Banków oraz Banków Powierniczych.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej, oraz z zastrzeżeniem postanowień poniższych:

- Globalni Współkoordynatorzy oraz Członkowie Konsorcjum Detalicznego dokonują oceny odpowiedności i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, dokonując takiej oceny, Globalni Współkoordynatorzy lub Członkowie Konsorcjum Detalicznego biorą pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym,
- Na podstawie informacji o kliencie Globalni Współkoordynatorzy lub Członkowie Konsorcjum Detalicznego dokonują przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej,

- Jeśli w stosunku do danego klienta oferowane akcje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, Globalni Współkoordynatorzy lub Członkowie Konsorcjum Detalicznego nie będą aktywnie oferować takiemu klientowi nabycia akcji,
- W przypadku, gdy oferowane akcje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie akcji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

Pekao Investment Banking S.A. nie świadczy usług w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń klientom detalicznym, a świadcząc usługi przyjmowania i przekazywania zleceń w związku z oferowaniem instrumentów finansowych, świadczy te usługi wyłącznie klientom profesjonalnym i uprawnionym kontrahentom na zasadach wskazanych w zawartych umowach. Ponadto, Globalni Współkoordynatorzy zakładają, że klienci profesjonalni oraz uprawnieni kontrahenci mają wiedzę i doświadczenie niezbędne do zrozumienia ryzyka powiązanego z Akcjami oraz związanymi z nimi usługami, w odniesieniu do których zaklasyfikowano ich do kategorii klientów profesjonalnych oraz uprawnionych kontrahentów.

Dane agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe

Nie przewiduje się agentów ds. płatności.

Po zatwierdzeniu Prospektu przewiduje się korzystanie z usług Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., który na polskim rynku kapitałowym pełni funkcję głównego podmiotu świadczącego usługi depozytowe.

16.2. Uprawnieni inwestorzy

Akcje Oferowane będą oferowane w dwóch transzach. Uprawnionymi do wzięcia udziału w Ofercie są Inwestorzy Indywidualni oraz Inwestorzy Instytucjonalni.

Oferata nie przewiduje preferencyjnego sposobu traktowania poszczególnych rodzajów inwestorów lub określonych grup powiązanych przy przydziale Akcji Oferowanych.

Nierezydenci RP zamierzający złożyć zapis na Akcje Oferowane powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia, a także z informacjami na temat ograniczeń dotyczących możliwości oferowania Akcji Oferowanych znajdującymi się w niniejszym Prospekcie.

16.3. Przewidywany harmonogram Oferty

Oferata zostanie rozpoczęta w dniu publikacji Prospektu, co nastąpi niezwłocznie po jego zatwierdzeniu przez KNF. Poniżej został przedstawiony przewidywany harmonogram Oferty. Czas podany jest według czasu warszawskiego.

Termin	Czynność
30 czerwca 2021	Zawarcie umowy plasowania
1 lipca 2021	Publikacja Prospektu
2 lipca 2021	Publikacja suplementu do Prospektu z Ceną Maksymalną (przy założeniu, że zatwierdzenie suplementu do Prospektu z Ceną Maksymalną nastąpi nie później niż w dniu 2 lipca 2021 r.)
1 lipca 2021 – 8 lipca 2021 (do godz. 16:00)	Budowa księgi popytu w transzy inwestorów instytucjonalnych
5 lipca 2021 – 8 lipca 2021	Przyjmowanie zapisów w transzy inwestorów indywidualnych
8 lipca 2021 (do godz. 24:00)	Ustalenie i opublikowanie ostatecznej liczby Akcji Oferowanych, ostatecznej liczby Akcji Oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów oraz Ceny Akcji Oferowanych
9 lipca 2021 – 13 lipca 2021	Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych
14 lipca 2021	Ewentualne zapisy składane przez Inwestorów Zastępczych, którzy odpowiedzą na zaproszenie Globalnych Współkoordynatorów i BM Pekao
15 lipca 2021	Przydział Akcji Oferowanych
około 2 tygodni od przydziału Akcji Oferowanych	Przewidywany termin Dopuszczenia do obrotu oraz rozpoczęcia notowań Akcji Istniejących i Praw do Akcji serii B na rynku regulowanym

Powyższy harmonogram może ulec zmianie. Niektóre zdarzenia, które zostały w nim przewidziane, są niezależne od Spółki. Spółka, w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao,

zastrzega sobie prawo do zmiany powyższego harmonogramu Oferty, w tym terminów przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Informacja o potencjalnej zmianie poszczególnych terminów Oferty zostanie przekazana w trybie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Komunikat aktualizujący zostanie równocześnie przekazany do KNF.

Potencjalna zmiana terminów rozpoczęcia przyjmowania zapisów i podanie do publicznej wiadomości stosownej informacji w tej sprawie nastąpi najpóźniej w ostatnim dniu przed pierwotnym terminem rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Potencjalna zmiana terminów zakończenia przyjmowania zapisów i podanie do publicznej wiadomości stosownej informacji w tej sprawie nastąpi najpóźniej w dniu zakończenia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane. Ewentualna zmiana terminów Oferty nie będzie traktowana jako wycofanie się z Oferty lub jej zawieszenie. Zmiany terminów mogą odbywać się tylko w okresie ważności Prospektu.

16.4. Warunki odwołania sprzedaży lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub też jej zawieszenia

Przed rozpoczęciem okresu przyjmowania zapisów Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao może zawiesić przeprowadzenie Oferty bez wyznaczania jej nowych terminów. Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao może w późniejszym terminie ustalić nowy harmonogram Oferty.

Po rozpoczęciu okresu przyjmowania zapisów Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao może zawiesić przeprowadzenie Oferty bez ustalania nowych terminów Oferty. Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao może w późniejszym terminie ustalić nowy harmonogram Oferty. Oferta może zostać zawieszona tylko z ważnych powodów. Do ważnych powodów należy zaliczyć w szczególności zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć, bezpośrednio lub pośrednio, na powodzenie Oferty lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców lub subskrybentów Akcji Oferowanych.

Do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane decyzja o zawieszeniu lub odstąpieniu od Oferty może zostać podjęta bez podawania przyczyn. Informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie. Komunikat aktualizujący zostanie równocześnie przekazany do wiadomości KNF. Podjęcie decyzji o ewentualnym zawieszeniu lub odstąpieniu od Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w trybie komunikatu aktualizującego, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie.

W przypadku zawieszenia Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Podjęcie decyzji o ewentualnym zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w trybie komunikatu aktualizującego, zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w okresie trwania subskrypcji Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże inwestorzy, którzy złożyli zapisy na Akcje Oferowane przed udostępnieniem do publicznej wiadomości informacji o zawieszeniu Oferty, będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów na podstawie art. 51a Ustawy o Ofercie poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie w POK Członka Konsorcjum Detalicznego, w którym został złożony zapis, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu do Prospektu dotyczącego zawieszenia Oferty (z zastrzeżeniem, że od dnia 18 marca 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., inwestorom, którzy wyrazili już zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed publikacją suplementu, termin do wycofania tej zgody, wynosi trzy dni robocze od publikacji suplementu). Dopuszcza się również przyjęcie od inwestora ww. oświadczenia w sposób inny niż na piśmie, zgodnie z procedurami stosowanymi przez danego Członka Konsorcjum Detalicznego.

Jeśli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta po przeprowadzeniu procesu budowania Księgi Popytu, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów Inwestorów Instytucjonalnych, Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao może ponownie przeprowadzić proces budowania Księgi Popytu, przy czym w takiej sytuacji określi, czy wcześniej złożone deklaracje i zaproszenia do nabycia lub objęcia

Akcji Oferowanych tracą czy zachowują ważność. Informacja ta zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 52 Ustawy o Ofercie, tj. w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w sposób, w który został opublikowany Prospekt.

Po rozpoczęciu okresu przyjmowania zapisów Inwestorów Indywidualnych na Akcje Oferowane, Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao, może, według własnego uznania, odstąpić od przeprowadzenia Oferty, o ile, zdaniem Spółki istnieją ku temu ważne powody. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidziane zmiany sytuacji gospodarczej lub politycznej w Polsce lub za granicą, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy, powodzie); (ii) nagłe i nieprzewidziane zmiany lub zdarzenia o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej, mogące mieć istotny, bezpośredni lub pośredni, negatywny wpływ na działalność Grupy lub mogące skutkować wyrządzeniem Grupie istotnej, bezpośredniej lub pośredniej, szkody lub doprowadzić do istotnego, bezpośredniego lub pośredniego, zakłócenia jej działalności; (iii) istotną, bezpośrednią lub pośrednią, negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy; (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW, jeśli okoliczności te mogłyby wyrzucić istotny negatywny wpływ na Ofertę; (v) niezadowolający poziom zainteresowania Akcjami Oferowanymi w procesie budowania Księgi Popytu w zakresie liczby Akcji Oferowanych bądź ich ceny; (vi) niewystarczającą prognozowaną liczbę Akcji w obrocie na GPW, co mogłoby wiązać się z brakiem odpowiedniej płynności Akcji.

Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nie będzie możliwe po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych.

Jeżeli Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao podejmie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty, będzie to oznaczało również rezygnację z zamiaru ubiegania się przez Spółkę o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W takiej sytuacji, informacja w tym zakresie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia zgodnie z art. 49 ust. 1b Ustawy o Ofercie w ten sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

W przypadku, gdy odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpiło po rozpoczęciu okresu przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, wszystkie złożone zapisy zostaną unieważnione, a dokonane na ich poczet wpłaty od inwestorów zostaną im zwrócone, bez odsetek i innych rekompensat, w terminie 14 dni od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

16.5. Niedojście Oferty do skutku

Poza przypadkami odstąpienia od przeprowadzenia Oferty opisanymi w punkcie 16.4 Prospektu, Oferta nie dojdzie do skutku w następujących przypadkach:

- co najmniej 1 (jedna) Akcja Oferowana nie zostanie objęta i należycie opłacona; lub
- Zarząd nie złoży wniosku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w terminie przewidzianym przez obowiązujące przepisy prawa; lub
- uprawomocni się postanowienie sądu rejestrowego o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B.

Uchwała Emisyjna zawiera upoważnienie dla Zarządu do ustalenia ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w Ofercie oraz do określenia, zgodnie z art. 432 § 4 KSH, ostatecznej sumy, o jaką zostanie podwyższony kapitał zakładowy. W przypadku braku skorzystania przez Zarząd z tego upoważnienia ostateczna liczba Akcji Serii B będzie równa maksymalnej liczbie akcji określonej w § 1 Uchwały Emisyjnej, tj. 7.500.000 Akcji Oferowanych. Na Datę Prospektu Zarząd nie podjął decyzji odnośnie do ewentualnego skorzystania z powyższego upoważnienia, w związku z czym na Datę Prospektu ostateczna liczba Akcji Oferowanych nie jest ustalona. Nie można wykluczyć ryzyka, iż w przypadku wykorzystania przez Zarząd opisanego wyżej upoważnienia i określenia przez Zarząd ostatecznej liczby Akcji Oferowanych oraz subskrybowania przez inwestorów w Ofercie mniejszej liczby Akcji Serii B niż ustalona przez Zarząd sąd rejestrowy może uznać, iż emisja Akcji serii B nie doszła do skutku, i w konsekwencji odmówić rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. W związku z powyższym istnieje ryzyko niedojścia emisji Akcji Serii B do skutku w przypadku subskrybowania przez inwestorów w Ofercie liczby Akcji Serii B o łącznej wartości nominalnej niższej niż kwota podwyższenia kapitału zakładowego ustalona przez Zarząd na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale Emisyjnej.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego, wynikającego z emisji Akcji Oferowanych, uzależniona jest także od złożenia przez Zarząd odpowiednio oświadczenia określającego ostateczną sumę, o jaką ma zostać

podwyższony kapitał zakładowy, wysokość objętego kapitału oraz doprecyzowującą treść Statutu, w zakresie kapitału zakładowego Spółki, na podstawie liczby Akcji Oferowanych objętych ważnymi zapisami. Oświadczenie to, złożone na podstawie art. 310 KSH, w związku z art. 431 § 7 KSH, powinno zostać załączone do wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego. Niezłożenie powyższego oświadczenia przez Zarząd spowodowałoby niemożność rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B, a tym samym niedojście emisji Akcji Serii B do skutku.

W przypadku wystąpienia zdarzenia powodującego niedojście do skutku Oferty Akcji Oferowanych informacja na ten temat zostanie przekazana do publicznej wiadomości w trybie i na zasadach określonych w Rozporządzeniu Prospektowym, tj. w ten sam sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt.

W przypadku niedojścia do skutku emisji Akcji Serii B po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW zwrot wypłat na rzecz inwestorów zostanie dokonany na rzecz tych inwestorów, na których rachunkach będą zapisane Prawa do Akcji w dniu poprzedzającym dzień ich wyrejestrowania z KDPW. Kwota zwracanych w tym przypadku kwot stanowić będzie iloczyn liczby Praw do Akcji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych inwestora oraz Ceny Akcji Oferowanych. Wyrejestrowanie Praw do Akcji z KDPW następuje na wniosek Emitenta.

16.6. Ustalenie Ceny Ostatecznej Akcji Oferowanych

Cena Maksymalna

Spółka i Globalni Współkoordynatorzy ustalili maksymalną cenę Akcji Oferowanych na potrzeby składania zapisów przez Inwestorów Indywidualnych („**Cena Maksymalna**”). Po ustaleniu Ceny Maksymalnej Spółka wystąpi do KNF z wnioskiem o zatwierdzenie suplementu do Prospektu zawierającego informację o Cenie Maksymalnej. Przy założeniu, że zatwierdzenie suplementu do Prospektu zawierającego informację o Cenie Maksymalnej nastąpi nie później niż w dniu 2 lipca 2021 r. Emitent opublikuje zatwierdzony suplement do Prospektu w dniu 2 lipca 2021 r.

Na potrzeby procesu budowania Księgi Popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych Spółka, w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, może ustalić orientacyjny przedział cenowy, który nie będzie podany do publicznej wiadomości oraz który będzie mógł ulec zmianie.

Ostateczna Cena Akcji Oferowanych

Ostateczna cena emisyjna Akcji Oferowanych zostanie ustalona przez Spółkę w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami, na podstawie procesu budowania Księgi Popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych.

Ostateczna cena emisyjna Akcji Oferowanych zostanie ustalona przez Zarząd na podstawie upoważnienia dla Zarządu przewidzianego w Uchwale Emisyjnej.

Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych nie będzie wyższa od Ceny Maksymalnej.

Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych może zostać ustalona na poziomie wyższym niż Cena Maksymalna.

Informacja na temat Ceny Akcji Oferowanych oraz ostatecznej kwoty Oferty zostanie przekazana przez Spółkę do KNF oraz udostępniona do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt, przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 a) Rozporządzenia Prospektowego osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o Ostatecznej Cenie Akcji Oferowanych, przysługuje uprawnienie do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu przez złożenie w dowolnym POK Członka Konsorcjum Detalicznego, w którym został złożony zapis, oświadczenia na piśmie w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od przekazania do wiadomości publicznej tej informacji. Dopuszcza się również przyjęcie od inwestora ww. oświadczenia w sposób inny niż na piśmie, zgodnie z procedurami stosowanymi przez danego Członka Konsorcjum Detalicznego.

16.7. Ostateczna liczba Akcji Oferowanych

Najpóźniej w dniu ustalenia Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych Spółka w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami podejmie decyzję o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie.

Ponadto, Spółka w porozumieniu z Globalnymi Współkoordynatorami ustali ostateczną liczbę Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów. Intencją Spółki jest zaoferowanie Inwestorom Indywidualnym ok. 10% Akcji Oferowanych.

Ostateczna suma, o jaką ma być podwyższony kapitał zakładowy Spółki w związku z emisją Akcji Serii B, a tym samym liczba Akcji Oferowanych, zostanie ustalona:

- przez Zarząd na podstawie upoważnienia dla Zarządu wynikającego z Uchwały Emisyjnej w związku z art. 432 § 4 KSH; albo
- w przypadku nieskorzystania przez Zarząd z upoważnienia, o którym mowa w punkcie (i) powyżej, będzie wynosiła 7.5000.000 Akcji Serii B.

Na Datę Prospektu Zarząd nie podjął decyzji, czy zamierza skorzystać z udzielonego upoważnienia i określić ostateczną liczbę Akcji serii B, w związku z czym na Datę Prospektu ostateczna liczba Akcji Oferowanych nie została jeszcze ustalona.

Informacja o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w Ofercie oraz informacja o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów zostanie przekazana do KNF oraz udostępniona do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w sposób, w jaki zostanie opublikowany Prospekt, po przeprowadzeniu procesu budowy Księgi Popytu, najpóźniej przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane przez Inwestorów Instytucjonalnych.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 a) Rozporządzenia Prospektowego osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie Akcji Serii B oferowanych w Ofercie, w tym liczbie akcji oferowanych poszczególnym kategoriom inwestorów, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu. Inwestorzy Indywidualni mogą skorzystać z tego uprawnienia poprzez złożenie w POK Członka Konsorcjum Detalicznego, w którym został złożony zapis, oświadczenia na piśmie w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od przekazania do wiadomości publicznej tej informacji. Inwestorzy Instytucjonalni mogą skorzystać z tego uprawnienia poprzez złożenie u Globalnego Współkoordynatora, u którego został złożony zapis, oświadczenia na piśmie w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od przekazania do wiadomości publicznej tej informacji. Dopuszcza się również przyjęcie od inwestora ww. oświadczenia w sposób inny niż na piśmie, zgodnie z procedurami stosowanymi przez danego Członka Konsorcjum Detalicznego lub Globalnego Współkoordynatora. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z harmonogramem Oferty nie przewiduje się, aby rozpoczęcie przyjmowania zapisów przez Inwestorów Instytucjonalnych nastąpiło przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie Akcji Serii B oferowanych w Ofercie.

16.8. Zasady składania zapisów

Informacje ogólne

Zapisy na Akcje Oferowane są bezwarunkowe oraz nieodwołalne – nie jest możliwe wycofanie zapisu (z zastrzeżeniem prawa do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu stosownie do art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, opisanego szczegółowo w punkcie 16.8 Prospektu, w części pn. „Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu” Prospektu, a także nie mogą zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń lub dodatkowych warunków realizacji oraz wiążą inwestorów składających takie zapisy do dnia dokonania przydziału Akcji Oferowanych przez Spółkę lub do dnia odstąpienia od Oferty na zasadach określonych w Prospekcie.

Złożenie zapisu jest równoznaczne z potwierdzeniem przez potencjalnego inwestora, że: (i) zapoznał się z treścią Prospektu, (ii) zaakceptował warunki Oferty, (iii) wyraził zgodę na brzmienie Statutu i akceptuje jego treść, (iv) jest świadomy, że inwestycje w akcje objęte Ofertą wiążą się z ryzykiem inwestycyjnym oraz że może być ono nieodpowiednie w odniesieniu do wiedzy i doświadczenia subskrybenta, (v) zaakceptował zasady przydziału akcji objętych Ofertą i wyraził zgodę na przydzielenie mu mniejszej liczby Akcji Oferowanych niż liczba podana w złożonych przez niego zapisach bądź nieprzydzielenie mu żadnych Akcji Oferowanych, w przypadkach i zgodnie z zasadami określonymi w Prospekcie oraz (vi) wyraził zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz zapewnienia zgodności z odpowiednimi przepisami prawa oraz innymi odpowiednimi regulacjami, w tym RODO (wyłącznie w odniesieniu do osób fizycznych).

Ponadto, każdy Inwestor składający zapis na Akcje Oferowane będzie zobowiązany w szczególności wskazać w formularzu zapisu wszystkie wymagane w nim informacje oraz złożyć wymagane oświadczenia i upoważnienia oraz udzielić w formularzu zapisu upoważnienia dla Globalnych Współkoordynatorów, BM Pekao i Członków Konsorcjum Detalicznego do przekazania informacji objętych tajemnicą zawodową, w tym informacji związanych z dokonanymi zapisami na Akcje Oferowane w zakresie niezbędnym dla przeprowadzenia Oferty oraz upoważnienia dla Globalnych Współkoordynatorów, BM Pekao, Członków Konsorcjum Detalicznego i Spółki do otrzymania takich informacji.

Brak wskazania w formularzu zapisów wskazanych powyżej oraz innych wymaganych informacji bądź podanie nieprawdziwych bądź nieprawidłowych informacji spowoduje, iż zapis danego inwestora może zostać uznany za nieważny. Wszelkie konsekwencje, w tym nieważność zapisu, wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Oferowane, w tym dyspozycji deponowania Akcji Oferowanych, ponosi inwestor.

Inwestor jest związany zapisem na Akcje Oferowane od daty złożenia zapisu do dnia dokonania przydziału Akcji Oferowanych, jednakże nie dłużej niż przez okres trzech miesięcy od dnia rozpoczęcia Oferty (tj. od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane). Inwestor przestaje być związany zapisem w przypadku odstąpienia przez Spółkę od przeprowadzenia Oferty.

W momencie składania zapisów inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów ani uiszczać podatków, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych, o ile inwestor składający zapis na Akcje Oferowane nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.

Możliwość uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu

W przypadku udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu do Prospektu inwestor, który złożył zapis na Akcje Oferowane przed udostępnieniem tego suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem inwestorowi Akcji Oferowanych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później (z zastrzeżeniem, że od dnia 18 marca 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., inwestorom, którzy wyrazili już zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed publikacją suplementu, termin do wycofania tej zgody, wynosi trzy dni robocze od publikacji suplementu). Termin ten może zostać przedłużony.

Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje poprzez złożenie przez inwestora oświadczenia na piśmie w POK Członka Konsorcjum Detalicznego, u którego został złożony zapis w przypadku Inwestora Indywidualnego i u Globalnego Współkoordynatora, u którego został złożony zapis w przypadku Inwestora Instytucjonalnego. Oświadczenie, o którym mowa powyżej, będzie można złożyć na formularzach lub z wykorzystaniem elektronicznych kanałów komunikacji, określonych w umowach pomiędzy Inwestorem a firmą inwestycyjną oraz stosownych regulaminach firmy inwestycyjnej, w której został złożony zapis przez Inwestora.

Emitent jest obowiązany do odpowiedniej zmiany terminu przydziału Akcji Serii B w celu umożliwienia inwestorowi uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu. Przydział Akcji Oferowanych może nastąpić nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Transza Inwestorów Indywidualnych

Inwestor Indywidualny zainteresowany nabyciem Akcji Oferowanych musi posiadać rachunek papierów wartościowych w firmie inwestycyjnej lub banku powierniczym będącym uczestnikiem KDPW oraz będącej Członkiem Konsorcjum Detalicznego. Osoby zamierzające nabyć Akcje Oferowane, nieposiadające rachunku papierów wartościowych, powinny otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu. W przypadku, gdy rachunek prowadzony jest u depozytariusza, zapis powinien zostać złożony zgodnie z zasadami składania zleceń przez klientów banku depozytariusza. W przypadku zapisów złożonych przez Inwestorów Indywidualnych z rachunków zbiorczych zapisanie Akcji Oferowanych nastąpi zgodnie z zasadami podmiotów prowadzących rachunki zbiorcze.

Przed złożeniem zapisu na Akcje Oferowane Inwestor niebędący klientem firmy inwestycyjnej będącej Członkiem Konsorcjum Detalicznego przyjmującej zapisy zobowiązany będzie, przed złożeniem zapisu, do zawarcia z firmą inwestycyjną będącą Członkiem Konsorcjum Detalicznego, umowy przyjmowania

i przekazywania zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, o której mowa w art. 74b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie. W przypadku, gdy rachunek prowadzony jest u depozytariusza, zlecenie powinno zostać złożone zgodnie z zasadami składania zleceń przez klientów banku depozytariusza. W przypadku zapisów złożonych przez Inwestorów Indywidualnych z rachunków zbiorczych zapisanie Akcji Oferowanych nastąpi zgodnie z zasadami podmiotów prowadzących rachunki zbiorcze.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w POK Członków Konsorcjum Detalicznego. Szczegółowa lista POK Członków Konsorcjum Detalicznego, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych na stronie internetowej Spółki [www. cavatina. pl](http://www.cavatina.pl) oraz w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie.

Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu dostępnych w POK Członków Konsorcjum Detalicznego. Zapisy przyjmowane będą pisemnie, faksem, telefonicznie albo przy wykorzystaniu innych środków komunikacji elektronicznej, jeżeli dany Członek Konsorcjum Detalicznego przewiduje taki sposób składania zapisów, o ile nie one są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zasadami określonymi w Prospekcie. Zapis na akcje w postaci elektronicznej wymaga wypełnienia formularza udostępnionego w systemie teleinformatycznym i opatrzenia kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym. Przyjęcie zapisu w postaci elektronicznej wymaga poświadczenia przez podmiot przyjmujący zapis. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) zasad i dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów, w tym przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów; oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z firmą inwestycyjną, w której zamierzają złożyć zapis.

Inwestorzy Indywidualni mają prawo złożyć więcej niż jeden zapis. Liczba Akcji Oferowanych, na które opiewa jeden zapis złożony przez danego Inwestora Indywidualnego, nie może być większa niż 5% Transzy Inwestorów Indywidualnych, tj. 37.500 sztuk. Zapis opiewający na większą liczbę Akcji Oferowanych niż 5% Transzy Inwestorów Indywidualnych (37.500 sztuk) będzie traktowany jak zapis na 5% Transzy Inwestorów Indywidualnych Akcji Oferowanych, tj. na 37.500 sztuk.

Zapis złożony przez Inwestora Indywidualnego nie może obejmować mniej niż 5 Akcji Oferowanych. Zapisy złożone na mniej niż 5 Akcji Oferowanych będą uważane za nieważne. W przypadku złożenia przez Inwestorów Indywidualnych ważnych zapisów na Akcje Oferowane obejmujących łącznie większą liczbę Akcji Oferowanych niż liczba Akcji Oferowanych oferowanych tej kategorii inwestorów, przydział Akcji Oferowanych nastąpi na zasadach proporcjonalnej redukcji każdego ze złożonych zapisów.

Inwestorzy Indywidualni składają zapisy po Cenie Maksymalnej. Zapisy zawierające cenę inną niż Cena Maksymalna będą nieważne.

Zapisy na Akcje Oferowane złożone przez Inwestorów Indywidualnych stanowiąc będą podstawę do wystawienia przez firmę inwestycyjną odpowiednich zleceń kupna i wprowadzenia ich do systemu informatycznego Giełdy. Za poprawność zapisów i ich wprowadzenie do systemu informatycznego GPW odpowiadają firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Zapisy nie mogą zawierać żadnych dodatkowych warunków realizacji.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostanie przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane, tzw. book building, mający na celu określenie potencjalnego popytu na Akcje Oferowane w tej transzy inwestorów oraz ustalenie Ceny Akcji Oferowanych. W procesie budowy Księgi Popytu będą uczestniczyli Globalni Współkoordynatorzy oraz BM Pekao. Inwestorzy Instytucjonalni zainteresowani udziałem w procesie budowy Księgi Popytu, w celu uzyskania szczegółowych informacji oraz zasad uczestnictwa w tym procesie, powinni skontaktować się z Globalnymi Współkoordynatorami oraz BM Pekao.

Po zakończeniu procesu budowania Księgi Popytu Spółka, po konsultacji z Globalnymi Współkoordynatorami, dokona uznaniowego wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których zostaną wysłane zaproszenia do złożenia zapisu na Akcje Oferowane i którzy będą uprawnieni do złożenia zapisów na Akcje Oferowane w liczbie wskazanej w zaproszeniu do złożenia zapisu oraz dokonania wpłat na Akcje Oferowane na rachunek wskazany w takim zaproszeniu. Zaproszenia do Inwestorów Instytucjonalnych zostaną przesłane przez mBank lub BM Pekao, w zależności od tego, z którym podmiotem dany Inwestor Instytucjonalny ma podpisaną umowę

o przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych (umowa PPZ). Inwestorzy Instytucjonalni, którzy nie mają zawartej takiej umowy PPZ, są zobowiązani do jej zawarcia przed rozpoczęciem budowy Księgi Popytu.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych, którzy zostali zaproszeni do złożenia zapisów na Akcje Oferowane, będą przyjmowane przez mBank lub BM Pekao na zasadach określonych w zaproszeniu do składania zapisów. Zapisy Inwestorów Instytucjonalnych na Akcje Oferowane będą przyjmowane w formie pisemnej lub formie elektronicznej, na formularzu zapisu udostępnionym przez podmiot przyjmujący zapis na akcje. Zapis na akcje w postaci elektronicznej wymaga wypełnienia formularza i opatrzenia go kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym. Przyjęcie zapisu w postaci elektronicznej wymaga poświadczenia przez podmiot przyjmujący zapis. Formularz zapisu zawierać będzie także obowiązkowe polecenie zdeponowania Akcji Oferowanych na rachunku papierów wartościowych inwestora. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) zasad i dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów, w tym przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów Instytucjonalnych, oraz (ii) sposobu składania zapisów, Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się z podmiotem, od którego otrzymali zaproszenie do składania zapisów.

Każdy z Inwestorów Instytucjonalnych może złożyć zapis lub zapisy łącznie na taką liczbę Akcji Oferowanych, która będzie wskazana w skierowanym do danego Inwestora Instytucjonalnego zaproszeniu do złożenia zapisu i w tym kontekście liczba Akcji Oferowanych wskazana w skierowanym do danego Inwestora Instytucjonalnego zaproszeniu do złożenia zapisu jest maksymalną liczbą Akcji Oferowanych, na które może złożyć zapisy Inwestor Instytucjonalny (przy czym liczba ta może być inna dla każdego Inwestora Instytucjonalnego). Zapisy opiewające łącznie na większą liczbę Akcji Oferowanych niż wskazana w zaproszeniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będą traktowane jako zapisy na maksymalną liczbę Akcji Oferowanych, na które może złożyć zapis dany Inwestor Instytucjonalny. Instytucje zarządzające aktywami na zlecenie mogą złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę inwestorów zawierającą dane wymagane jak w formularzu zapisu. W przypadku złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych niż wynikająca z otrzymanego zaproszenia, Inwestorowi takiemu może zostać przydzielona liczba Akcji Oferowanych wynikająca ze złożonego przez niego zapisu, mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż wynikająca ze złożonego przez niego zapisu lub może nie zostać przydzielona żadna Akcja Oferowana.

Podstawy redukcji i przydziału Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostały szczegółowo opisane w punkcie 16.10 Prospektu.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestorzy uprawnieni są do działania za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami podmiotu przyjmującego zapisy na Akcje Oferowane. W związku z powyższym inwestor, który zamierza skorzystać z pośrednictwa pełnomocnika przy składaniu zapisu powinien zapoznać się z zasadami udzielania pełnomocnictwa obowiązującymi w firmie inwestycyjnej, za pośrednictwem której zamierza złożyć zapis na Akcje Oferowane. W razie składania zapisu i dyspozycji deponowania przez pełnomocnika w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

16.9. Zasady płatności za Akcje Oferowane

Informacje ogólne

Wpłaty na Akcje Oferowane nie podlegają oprocentowaniu. Wpłata na Akcje Oferowane następuje wyłącznie w walucie polskiej.

Zwraca się uwagę inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Akcje Oferowane.

W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

Wpłaty w Transzy Inwestorów Indywidualnych

Inwestorzy Indywidualni składający zapisy na Akcje Serii B zobowiązani są je opłacić najpóźniej w momencie składania zapisu w kwocie w złotych stanowiącej iloczyn liczby Akcji Serii B, na jaką Inwestor składa zapis, oraz Ceny Maksymalnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego zapis. Płatność za Akcje Serii B musi być dokonana zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Akcje Serii B. Opłacenie zapisu na Akcje Serii B ze środków

na rachunku papierów wartościowych Inwestora Indywidualnego może nastąpić jedynie poprzez wykorzystanie niezablokowanych środków pieniężnych tego Inwestora Indywidualnego zdeponowanych na jego rachunku pieniężnym/bankowym prowadzonym dla rachunku papierów wartościowych. Nierozliczone należności nie mogą stanowić wpłaty na Akcje Serii B. W przypadku braku pokrycia na rachunku zapis Inwestora Indywidualnego nie zostanie przyjęty. Wpłata na Akcje Serii B objęte zapisem powiększona o ewentualną prowizję maklerską zostanie zablokowana w chwili składania zapisu na rachunku pieniężnym prowadzonym dla rachunku papierów wartościowych danego Inwestora Indywidualnego przez Członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego ten zapis. Zapis Inwestora Indywidualnego w przypadku dokonania niepełnej lub nieterminowej wpłaty jest nieważny w całości. Kwota stanowiąca iloczyn liczby przydzielonych Akcji Serii B i Ceny Akcji Oferowanych, jako wpłata za przydzielone Akcje Serii B oraz prowizja maklerska, zostanie pobrana z rachunku subskrybenta w dniu rozliczenia przydziału Akcji Serii B.

Wpłaty w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych

Inwestorzy Instytucjonalni powinni opłacić składany zapis najpóźniej do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych w złotych w wysokości odpowiadającej iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, na którą Inwestor Instytucjonalny złożył zapis lub zapisy, oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych, w sposób zgodny z instrukcjami wskazanymi w zaproszeniu do złożenia zapisów. Wpłaty z tytułu zapisów na Akcje Oferowane powinny być dokonywane przelewem w złotych, na rachunek wskazany w zaproszeniu do złożenia zapisu. Jako datę wpłaty uznaje się datę uznania tego rachunku kwotą pieniężną.

16.10. Przydział Akcji Oferowanych

Decyzję o: (i) liczbie Akcji Oferowanych, które zostaną przydzielone poszczególnym kategoriom inwestorów; oraz (ii) przydziale Akcji Oferowanych poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym będą miały charakter uznaniowy i zostaną podjęte przez Spółkę po zakończeniu procesu budowania Księgi Popytu w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami i po konsultacji z BM Pekao.

Na etapie przydziału Akcji Oferowanych Emitent może podjąć decyzję o przesunięciu Akcji Oferowanych pomiędzy poszczególnymi kategoriami inwestorów wyłącznie w celu zrównoważenia popytu i podaży pomiędzy transzami, z zastrzeżeniem, że przesunięte mogą być tylko: (i) Akcje Oferowane, które nie zostały objęte prawidłowo złożonymi i opłaconymi zapisami; (ii) Akcje Oferowane, które nie zostały nabyte przez inwestorów w wyniku uchylecia się inwestorów od skutków prawnych złożonych zapisów – zgodnie z odpowiednimi zapisami Prospektu. Takie przesunięcie nie będzie stanowić zmiany liczby Akcji Oferowanych, a inwestor, który złożył zapis przed dokonaniem takiego przesunięcia, nie będzie uprawniony do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Sposób traktowania przy przydziale Akcji Oferowanych nie będzie uzależniony od tego, przez jaki podmiot lub za pośrednictwem jakiego podmiotu został złożony zapis, z wyjątkiem uznaniowego wyboru poszczególnych Inwestorów Instytucjonalnych, do których zostaną wysłane zaproszenia do złożenia zapisu na Akcje Oferowane.

W zakresie, w jakim będą tego wymagać przepisy prawa, informacje dotyczące wyników przydziału Akcji Oferowanych zostaną opublikowane w raporcie bieżącym zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia o Raportach.

Z chwilą dokonania przydziału Akcji Oferowanych nastąpi zamknięcie Oferty. Najwcześniejszy możliwy termin zamknięcia Oferty został wskazany w harmonogramie Oferty.

Transza Inwestorów Indywidualnych

Przydział Akcji Serii B poszczególnym Inwestorom Indywidualnym zostanie dokonany za pośrednictwem GPW, zgodnie z prawidłowo złożonymi i opłaconymi zapisami, przy zachowaniu zasad opisanych poniżej.

Akcje Oferowane zostaną przydzielone wyłącznie tym Inwestorom Indywidualnym, którzy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Akcje Serii B po Cenie Akcji Oferowanych, powiększonej o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Przydział przez system informatyczny GPW zostanie zrealizowany zgodnie z następującymi zasadami:

- w przypadku, gdy liczba Akcji Serii B, na jaką złożono prawidłowo opłacone zapisy w TD, będzie mniejsza lub równa liczbie Akcji Serii B objętych tą transzą – zlecenia zostaną zrealizowane w całości,

- w przypadku, gdy liczba Akcji Serii B, na jaką złożono prawidłowo opłacone zapisy w TD, będzie większa od liczby Akcji Serii B objętych tą transzą, z uwzględnieniem przesunięć między transzami – zlecenia zostaną zrealizowane na zasadzie proporcjonalnej redukcji; stopa alokacji wyrażona będzie w procentach z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, zgodnie z zasadą matematyczną,
- w przypadku, gdy pozostaną akcje nieprzydzielone w wyniku zaokrągleń, Akcje Serii B zostaną przydzielone inwestorom zgodnie z zasadami przydziału stosowanymi na GPW.

Inwestorom Indywidualnym nie gwarantuje się żadnej minimalnej wielkości pojedynczego przydziału.

Inwestorzy Indywidualni, którym nie przyznano żadnych Akcji Oferowanych lub których zapisy na Akcje Oferowane proporcjonalnie zredukowano lub uznano za nieważne albo w przypadku kiedy Cena Maksymalna była wyższa od Ostatecznej ceny emisyjnej Akcji Oferowanych, otrzymają zwrot dokonanych wpłat lub nadpłat na rachunek pieniężny prowadzony dla rachunku papierów wartościowych, z którego inwestor składał zapis, zgodnie z procedurami stosowanymi przez danego Członka Konsorcjum Detalicznego, w terminie do 7 dni od dnia dokonania przydziału Akcji Oferowanych lub od ogłoszenia decyzji o odwołaniu Oferty. Środki będą zwracane bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań w związku z kosztami poniesionymi przez Inwestorów Indywidualnych w trakcie składania zapisów na Akcje Oferowane.

Zawiadomienia o przydziale Akcji Oferowanych Inwestorom Indywidualnym zostaną przekazane zgodnie z procedurami Członków Konsorcjum Detalicznego prowadzących rachunki papierów wartościowych Inwestorów Indywidualnych, którym przydzielono Akcje Oferowane.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Podstawę przydziału Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych stanowi prawidłowo złożony i opłacony zapis dokonany w odpowiedzi na zaproszenie, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.

Po dokonaniu ewentualnych przesunięć pomiędzy transzami, wyłącznie w celu zrównoważenia popytu i podaży, Zarząd dokona ostatecznego przydziału Akcji Oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, którzy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy w odpowiedzi na otrzymane zaproszenie.

Akcje Oferowane zostaną przydzielone według uznania Emitenta, w uzgodnieniu z Globalnymi Współkoordynatorami po konsultacji z BM Pekao.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Akcje Oferowane bądź złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu lub zapisów na liczbę Akcji Oferowanych mniejszą niż określona w zaproszeniu do złożenia zapisu na Akcje Oferowane, danemu Inwestorowi Instytucjonalnemu zostanie przydzielona taka liczba Akcji Oferowanych, na jaką Inwestor Instytucjonalny dokonał wpłaty, lub też na podstawie uznaniowego wyboru Spółki, takiemu Inwestorowi Instytucjonalnemu może zostać przydzielona mniejsza liczba Akcji Oferowanych niż wynikająca z dokonanej wpłaty lub może nie zostać mu przydzielona żadna Akcja Oferowana. W przypadku złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu lub zapisów na większą liczbę Akcji Oferowanych niż wynikająca z otrzymanego zaproszenia, takiemu Inwestorowi Instytucjonalnemu może zostać przydzielona liczba Akcji Oferowanych wynikająca z otrzymanego przez niego zaproszenia.

Ułamkowe części Akcji Oferowanych nie będą przydzielane, podobnie jak nie będą przydzielane Akcje Oferowane łącznie kilku inwestorom.

Akcje Oferowane, w odniesieniu do których Inwestorzy Instytucjonalni uchylili się od skutków prawnych złożonych zapisów, mogą być przydzielone Inwestorom Instytucjonalnym, zarówno tym, którzy wzięli udział w budowaniu Księgi Popytu, jak i tym, którzy nie wzięli udziału w budowaniu Księgi Popytu („**Inwestorzy Zastępczy**”), pod warunkiem prawidłowego złożenia i opłacenia zapisów złożonych w odpowiedzi na zaproszenie do złożenia takich zapisów na Akcje Oferowane zgodnie z warunkami opisanymi w niniejszym rozdziale.

Akcje Oferowane, w odniesieniu do których Inwestorzy Instytucjonalni uchylili się od skutków prawnych złożonego zapisu zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Prospektowego, nie złożyli zapisów w odpowiedzi na zaproszenie lub nie opłacili zapisów w terminie, mogą zostać zaofertowane i przydzielone Inwestorom Zastępczym pod warunkiem prawidłowego złożenia zapisów i opłacenia Akcji Oferowanych złożonych w odpowiedzi na zaproszenie do złożenia takich zapisów na Akcje Oferowane.

O liczbie przydzielonych akcji Inwestor będzie poinformowany przez podmiot przyjmujący zapis w trybie uzgodnionym indywidualnie.

16.11. Rozliczenie

Zapisanie akcji

W wyniku przydziału Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów zostaną zapisane Prawa do Akcji uprawniające do Akcji Serii B. Zapisanie Praw do Akcji uprawniających do Akcji Oferowanych nastąpi na rachunki papierów wartościowych Inwestorów wskazane w dyspozycji deponowania – w przypadku Inwestorów Instytucjonalnych (pod warunkiem, że dane przekazane przez Inwestorów na potrzeby zapisania Akcji Oferowanych na ich rachunkach papierów wartościowych będą kompletne i prawidłowe) lub na rachunki inwestycyjne, z których inwestorzy składali zapisy – w przypadku Inwestorów Indywidualnych.

Prawa do Akcji zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów w terminie do 3 dni od otrzymania przez KDPW uchwały zarządu GPW w sprawie dopuszczenia Praw do Akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Jeżeli dane przekazane przez Inwestora na potrzeby zapisania Praw do Akcji będą niekompletne lub nieprawidłowe, Inwestor musi liczyć się z zapisaniem Praw do Akcji na swój rachunek papierów wartościowych w terminie późniejszym, po uzupełnieniu lub skorygowaniu przez Inwestora niezbędnych danych.

Globalni Współkoordynatorzy oraz BM Pekao nie ponoszą odpowiedzialności za brak zapisania Praw do Akcji wynikający z niekompletnych lub nieprawidłowych danych przekazanych przez Inwestora na potrzeby zapisania Praw do Akcji.

Akcje Serii B zostaną zaksięgowane na rachunkach inwestycyjnych posiadaczy PDA po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy podwyższenia kapitału poprzez emisję Akcji Serii B i zarejestrowaniu Akcji Serii B przez KDPW. Posiadacze PDA zostaną powiadomieni o tym fakcie zgodnie z regulaminem obowiązującym w domu maklerskim, w którym zostaną zarejestrowane posiadane przez nich Akcje Serii B.

Ponadto, zgodnie z art. 439 KSH, wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich akcji zostaną wyłożone najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału akcji i pozostawione do wglądu w ciągu następujących dwóch tygodni w miejscach, gdzie zapisy były przyjmowane.

Zasady zwrotu środków

Inwestorzy Indywidualni, którym nie przyznano żadnych Akcji Oferowanych lub których zapisy na Akcje Oferowane proporcjonalnie zredukowano lub uznano za nieważne albo w przypadku kiedy Cena Maksymalna była wyższa od Ostatecznej Ceny emisyjnej Akcji Oferowanych, otrzymają zwrot dokonanych wpłat lub nadpłat na rachunek pieniężny prowadzony dla rachunku papierów wartościowych, z którego inwestor składał zapis, zgodnie z procedurami stosowanymi przez danego Członka Konsorcjum Detalicznego, w terminie do 7 dni od dnia dokonania przydziału Akcji Oferowanych.

Zwrot środków pieniężnych Inwestorom Instytucjonalnym, którym nie przydzielono Akcji Oferowanych lub których zapisy na Akcje Oferowane zostały nieważnione lub nieuwzględnione, oraz nadpłat zostanie dokonany w terminie do 7 dni od dnia dokonania przydziału Akcji Oferowanych, bez jakichkolwiek odsetek bądź odszkodowań na rachunek wskazany w formularzu zapisu przez danego Inwestora Instytucjonalnego.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek na rachunki Inwestorów Instytucjonalnych wskazane w formularzu zapisu oraz na rachunki Inwestorów Indywidualnych, z których subskrybowali oni Akcje Oferowane, nie później niż w terminie 7 dni od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

W przypadku uchylecia się od skutków prawnych złożonych zapisów na podstawie oświadczenia w związku z opublikowaniem suplementu do Prospektu lub też podania informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych będących przedmiotem Oferty oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych oferowanych w poszczególnych transzach oraz Cenie Akcji Oferowanych, wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną niezwłocznie zwrócone bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek, nie później niż w terminie 7 dni od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

W przypadku niedojścia do skutku emisji Akcji Oferowanych na skutek niedokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW, zwrot wpłat dokonanych na Akcje Oferowane zostanie dokonany na rzecz tych właścicieli Praw do Akcji, na rachunkach których na koniec ostatniego dnia notowań Praw do Akcji na GPW zapisane będą Prawa do Akcji. Z zastrzeżeniem ostatniego akapitu niniejszego punktu, kwota zwracana na rzecz tych właścicieli Praw do Akcji

stanowić będzie iloczyn liczby Praw do Akcji znajdujących się na rachunkach papierów wartościowych właścicieli Praw do Akcji oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych. Właściciele Praw do Akcji nie będą uprawnieni do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym w szczególności kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Oferowanych. W przypadku, gdyby powyższa sytuacja była konsekwencją działania lub zaniechania działania ze strony Spółki, właściciele Praw do Akcji będą mieli prawo do ubiegania się o odszkodowanie od Spółki na zasadach ogólnych.

Jeżeli Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych będzie wyższa niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, a Akcje Oferowane zostaną przydzielone także Inwestorom Instytucjonalnym, wówczas Inwestorzy Indywidualni i Inwestorzy Instytucjonalni obejmą Prawa do Akcji po różnych cenach. Ze względu na to, że od pierwszego dnia notowania Praw do Akcji na GPW Prawa do Akcji objęte przez Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych będą swobodnie zbywalne, na koniec ostatniego dnia notowań Praw do Akcji na GPW nie będzie istniała możliwość ustalenia, które Prawa do Akcji zostały objęte przez określoną kategorię Inwestorów. W konsekwencji w przypadku niedojścia do skutku emisji Akcji Oferowanych po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW kwota zwracana właścicielom Praw do Akcji (Inwestorom Indywidualnym i Inwestorom Instytucjonalnym) stanowić będzie iloczyn liczby Praw do Akcji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych właściciela Praw do Akcji oraz Ostatecznej Ceny Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. Jeżeli Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych będzie wyższa niż Ostateczna Cena Akcji Oferowanych dla Inwestorów Indywidualnych, wówczas Inwestorzy Indywidualni będący właścicielami Praw do Akcji otrzymają zwrot wpłat w wysokości wyższej niż wpłaty, które faktycznie zostaną przez nich dokonane na Akcje Oferowane.

Ponadto, niedojście do skutku emisji Akcji Oferowanych na skutek niedokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych po dopuszczeniu Praw do Akcji do obrotu na GPW może oznaczać poniesienie straty przez właścicieli Praw do Akcji w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacili na rynku wtórnym za Prawa do Akcji, będzie wyższa od przysługującej im kwoty zwrotu. Również w takim przypadku osoby mające Prawa do Akcji nie będą uprawnione do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Oferowanych. W przypadku, gdyby powyższa sytuacja była konsekwencją działania lub zaniechania działania ze strony Spółki, właściciele Praw do Akcji będą mieli prawo do ubiegania się o odszkodowanie od Spółki na zasadach ogólnych.

Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty na Akcje Oferowane nie podlegają oprocentowaniu. Zwrot środków pieniężnych zostanie dokonany bez żadnych odsetek i odszkodowań. Inwestorom nie przysługuje także zwrot innych poniesionych kosztów.

16.12. Wyniki Oferty

Informacja o wynikach Oferty zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym Spółki zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia o Raportach. Informacja o niedojściu Oferty do skutku zostanie przekazana do publicznej wiadomości w trybie i na zasadach określonych w Rozporządzeniu Prospektowym, tj. w ten sam sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt.

16.13. Ograniczenia w zakresie oferowania Akcji Oferowanych

Prospekt nie będzie zatwierdzany przez inny organ nadzoru niż KNF i nie zostanie przedłożony żadnemu organowi nadzoru w kraju innym niż Polska. Prospekt został sporządzony na potrzeby Oferty przeprowadzanej w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego na terytorium Polski.

Akcje Oferowane są przedmiotem Oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Emitent oraz Globalni Współkoordynatorzy nie wyrazili ani nie wyrażą zgody na przeprowadzenie jakiejkolwiek oferty Akcji Oferowanych w drodze oferty publicznej w Polsce w inny sposób niż na podstawie Prospektu ani za pośrednictwem jakiegokolwiek innego pośrednika finansowego.

Ani Emitent, ani Globalni Współkoordynatorzy, ani BM Pekao nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Akcji Oferowanych poza terytorium Polski, jak również nie będą rozpowszechniać Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub reklamowego związanego z ofertą publiczną i dotyczącego Spółki lub Akcji Oferowanych w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem Prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy związanych z reklamą oferty publicznej we właściwym organie nadzoru. Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, materiały reklamowe związane z Ofertą nie

mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Prospektu oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Prospekt powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań reklamowych w związku z Ofertą, uwzględniając ograniczenia przedstawione w pkt 17 Prospektu. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji. Prospekt nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Prospekcie adresowanych do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

16.14. Notowanie Akcji

Przed rozpoczęciem Oferty Akcje nie były przedmiotem obrotu publicznego, a na Datę Prospektu Akcje nie są notowane na żadnym rynku regulowanym lub jakimkolwiek innym odpowiednim rynku. Spółka zamierza złożyć do GPW wnioski o dopuszczenie wszystkich Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Zamiarem Spółki jest ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na GPW w pierwszej kolejności Akcji Istniejących i Praw do Akcji, a niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych wprowadzenie ich do obrotu na GPW. W tym zakresie niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych Spółka podejmie działania mające na celu wprowadzenie Akcji Oferowanych do obrotu na GPW. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o Akcje Oferowane przez sąd rejestrowy, zostaną one zapisane na rachunkach papierów wartościowych właścicieli Praw do Akcji, na których będą zapisane Prawa do Akcji w dniu rozliczenia transakcji dokonanych w ostatnim dniu notowań Praw do Akcji na GPW. W zamian za każde Prawo do Akcji na rachunkach właścicieli Praw do Akcji zostanie zapisana jedna Akcja Oferowana, w wyniku czego Prawa do Akcji wygasną. Dzień wygaśnięcia Praw do Akcji będzie ostatnim dniem ich obrotu na GPW, a następnego dnia obrotu na GPW będzie pierwszym dniem notowań Akcji Oferowanych pod tym samym kodem ISIN, którym oznaczone zostaną Akcje Istniejące.

W związku z zamiarem Spółki wskazanym powyżej oraz Ofertą, Spółka złoży do KDPW wnioski o rejestrację Akcji Istniejących i Praw do Akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW tak, aby rejestracja Akcji Istniejących i Praw do Akcji w depozycie nastąpiła w terminie umożliwiającym dokonanie ich przydziału Inwestorom oraz zapisanie Praw do Akcji na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów na zasadach i w terminie określonych w Prospekcie. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych Spółka złoży do KDPW wnioski o rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW Akcji Oferowanych pod tym samym kodem ISIN co Akcje Istniejące.

Konsekwencją przyjętego przez Spółkę zamiaru ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na GPW w pierwszej kolejności Akcji Istniejących oraz Praw do Akcji, a Akcji Oferowanych niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych, może być, w sytuacji: (i) niedokonania rejestracji przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych; albo (ii) niedopuszczenia Akcji Oferowanych do obrotu na rynku regulowanym w terminie ważności prospektu, pozostanie w obrocie na rynku regulowanym wyłącznie Akcji Istniejących.

Dopuszczenie do Obrotu na GPW wymaga między innymi: (i) podjęcia stosownych uchwał przez Zarząd KDPW oraz wydania stosownego oświadczenia przez KDPW i podpisania umowy pomiędzy Spółką a KDPW w sprawie rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i przyjęcie takich Akcji Dopuszczanych do tego depozytu; oraz (ii) podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Powyższe uchwały KDPW i GPW mogą zostać podjęte, jeżeli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w obowiązujących przepisach prawa i odpowiednich regulacjach GPW i KDPW, w tym warunek dotyczący minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie i odpowiedniego poziomu kapitalizacji. Warunki dotyczące dopuszczenia i wprowadzenia akcji do obrotu na GPW zostały szczegółowo określone w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz w odpowiednich regulacjach GPW.

Na Datę Prospektu Spółka nie spełnia kryteriów dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (zarówno rynku podstawowym, jak i równoległym) w zakresie rozproszenia Akcji wśród akcjonariuszy posiadających mniej niż 5% Akcji. Przy założeniu, że w ramach Oferty zostaną nabyte oraz objęte wszystkie Akcje Oferowane, przez akcjonariuszy, z których żaden nie będzie posiadał 5% lub więcej Akcji, warunek dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Istniejących oraz Praw do Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW, tj. rozproszenie na poziomie 25% akcji Spółki, zostanie spełniony dopiero po rejestracji przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych. W chwili rozliczenia Oferty nie zostanie spełniony warunek dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu na rynku podstawowym GPW, tj. Inwestorzy nie będą w posiadaniu co najmniej 500.000 Akcji o wartości co najmniej równoważności w PLN 17.000.000 EUR, a tym samym nie będzie możliwe notowanie Akcji Istniejących i Praw do Akcji na rynku podstawowym GPW. W konsekwencji intencją Emitenta będzie dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Istniejących oraz Praw do Akcji do obrotu na rynku równoległym GPW.

Emitent przewiduje, że zgodnie z praktyką rynkową Zarząd GPW podejmie uchwałę o dopuszczeniu Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW po zakończeniu Oferty kierowanej do Inwestorów Indywidualnych, co z kolei umożliwi późniejszą rejestrację Akcji Oferowanych na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów Instytucjonalnych. Nie można jednak wykluczyć, że w związku z faktem, że na dzień złożenia wniosku o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, Akcje Oferowane, na które zapisy w ramach Oferty złożyli Inwestorzy Instytucjonalni, nie będą jeszcze zarejestrowane na rachunkach papierów wartościowych tych inwestorów, Zarząd GPW stanie na stanowisku, iż Spółka nie spełnia warunków dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW w zakresie rozproszenia, a co za tym idzie nie podejmie przedmiotowej uchwały.

W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia na rynku podstawowym i równoległym GPW Spółka nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji do alternatywnego systemu obrotu (NewConnect), a oferta zostanie odwołana. W przypadku objęcia i opłacenia Akcji Oferowanych w liczbie uniemożliwiającej spełnienie kryterium dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym lub równoległym) informacja na ten temat zostanie przekazana do publicznej wiadomości w trybie art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Rynku w przypadku rynku podstawowego (będącego rynkiem oficjalnych notowań giełdowych) minimalna liczba akcji w wolnym obrocie jest zapewniona, jeżeli w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, znajduje się: (i) co najmniej 25% akcji spółki objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań lub (ii) co najmniej 500.000 akcji spółki o łącznej wartości stanowiącej, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji, równoważność w złotych co najmniej 17 mln EUR. Ponadto Rozporządzenie o Rynku wymaga, aby: (i) wniosek o dopuszczenie obejmował wszystkie akcje tego samego rodzaju oraz (ii) emitent publikował sprawozdania finansowe wraz z opinią podmiotu uprawnionego do ich badania przez co najmniej trzy kolejne lata obrotowe poprzedzające złożenie wniosku o dopuszczenie.

Natomiast zgodnie z Regulaminem GPW akcje mogą być dopuszczone do obrotu giełdowego (na rynku podstawowym albo równoległym), o ile: (i) został opublikowany lub udostępniony zgodnie z właściwymi przepisami prawa odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru, albo którego równoważność w rozumieniu właściwych przepisów prawa została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że opublikowanie, udostępnienie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane; (ii) zbywalność akcji nie jest ograniczona; (iii) w stosunku do emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne; (iv) z zastrzeżeniem określonych wyjątków kapitalizacja spółki (rozumiana jako iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej) powinna wynosić co najmniej 60 mln PLN albo równoważność w złotych 15 mln EUR; (v) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej: (a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego oraz (b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4 mln PLN albo równoważności w złotych 1 mln EUR, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej, a także (vi) akcje znajdują się w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego. Ponadto, Zarząd Giełdy dodatkowo ocenia, czy obrót akcjami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz czy zapewniona będzie swobodna zbywalność akcji. Oceny tej Zarząd Giełdy dokonuje zgodnie z wymogami Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/568. Analizując wnioski o dopuszczenie i wprowadzenie akcji na GPW, GPW bierze pod

uwagę aktualną (i przewidywaną) sytuację finansową spółki, emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta, (ii) perspektywy rozwoju oraz emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania, (iii) doświadczenie oraz kwalifikacje jej kadry zarządzającej, oraz członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta, (iv) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe, i ich zgodność z Zasadami Publicznego Charakteru Obrotu Giełdowego, (v) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników. Ponadto, w odniesieniu do praw do nowych akcji, Zarząd Giełdy może je dopuścić do obrotu giełdowego, o ile uzna, że (i) obrót tymi prawami może osiągnąć wielkość zapewniającą odpowiednią płynność i prawidłowy przebieg transakcji giełdowych, interes uczestników obrotu nie będzie zagrożony, a w chwili podejmowania decyzji o dopuszczeniu do obrotu giełdowego praw do nowych akcji brak jest podstaw do stwierdzenia, że wymogi Regulaminu Giełdy dotyczące dopuszczenia akcji pochodzących z przekształcenia praw do akcji nie będą spełnione.

Analizując wnioski Spółki o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych, w tym Praw do Akcji na GPW, GPW bierze pod uwagę aktualną i przewidywaną sytuację finansową Spółki, jej perspektywy rozwoju oraz doświadczenie i kwalifikacje jej kadry zarządzającej, mając na uwadze bezpieczeństwo rynku i jego uczestników. Biorąc pod uwagę, że niektóre kryteria dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na GPW są uznaniowe i należą do oceny GPW, Spółka nie może zapewnić, że takie zgody i zezwolenia zostaną uzyskane ani że Akcje Dopuszczane, w tym Prawa do Akcji, zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW. W przypadku powzięcia przez Spółkę informacji, iż z powodu przewidywanego wyniku Oferty Spółka może nie spełnić wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW, Spółka rozważy odstąpienie od przeprowadzenia Oferty. Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty będzie dokonane zgodnie z postanowieniami Prospektu w tym zakresie zawartymi w pkt 16.4 Prospektu. Ponadto, Spółka nie może całkowicie wykluczyć, że z powodu okoliczności leżących poza jej kontrolą dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych i Praw do Akcji na głównym rynku GPW nastąpi w terminach innych, niż pierwotnie zakładano. Ponadto, z powodu luki czasowej pomiędzy subskrypcją przez inwestorów a pierwszym dniem notowania Akcji Oferowanych (zob. pkt 16.3 Prospektu), która może być dłuższa niż w innych jurysdykcjach, inwestorzy będą narażeni na brak płynności przez ten czas.

Spółka przekaże do wiadomości publicznej informacje o Dopuszczeniu do Obrotu na GPW, rejestracji Akcji Dopuszczanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i pierwszym dniu notowania Akcji Dopuszczanych na GPW po otrzymaniu informacji o podjęciu stosownych uchwał przez GPW oraz Zarząd KDPW, a także wydaniu odpowiedniego oświadczenia przez KDPW w formie raportów bieżących, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

17. UMOWA O PLASOWANIE AKCJI. UMOWNE OGRANICZENIA ZBYWALNOŚCI AKCJI

17.1. Umowa o Plasowanie Akcji

Intencją Spółki jest zawarcie nie później niż do dnia publikacji Prospektu umowy o plasowanie Akcji Oferowanych wśród Inwestorów („**Umowa o Plasowanie Akcji**”) z Globalnymi Współkoordynatorami, oraz BM Pekao. Nie jest przewidziane zawarcie umowy o gwarantowanie a Umowa o Plasowanie Akcji nie będzie zawierała zobowiązania gwarancyjnego.

Zgodnie z Umową o Plasowanie Akcji, Globalni Współkoordynatorzy oraz BM Pekao zobowiążą się, z zastrzeżeniem ziszczenia się określonych warunków, do dołożenia należytej staranności w celu uplasowania Akcji Oferowanych wśród inwestorów.

Umowa o Plasowanie Akcji będzie zawierać postanowienia zwyczajowo przyjęte w ofertach podobnych do Oferty, w tym oświadczenia i zapewnienia Spółki oraz określone zobowiązania Spółki związane z Ofertą. Jeżeli dowolny warunek Umowy o Plasowanie Akcji nie zostanie spełniony lub nie nastąpi zwolnienie z obowiązku jego spełnienia, zobowiązanie do plasowania Akcji Oferowanych w ramach Oferty wygasa. Globalni Współkoordynatorzy, po konsultacji z BM Pekao, będą uprawnieni do rozwiązania Umowy o Plasowanie Akcji w określonych w niej przypadkach, w szczególności w sytuacji, gdy którekolwiek z zapewnień lub oświadczeń Spółki lub Akcjonariusza Kontrolującego okaże się niezgodne z rzeczywistym stanem faktycznym lub prawnym czy też, gdy sytuacja na rynkach finansowych zmieni się w sposób istotny, negatywnie wpływając na Ofertę.

Zgodnie z Umową o Plasowanie Akcji będzie ona zawierała standardowe zwolnienie Globalnych Współkoordynatorów, BM Pekao, oraz innych określonych osób z odpowiedzialności i obowiązku świadczenia z tytułu określonych roszczeń, zobowiązań lub kosztów, które mogą zostać dochodzone lub które zostaną poniesione przez takie osoby w związku z Umową o Plasowanie Akcji lub w związku z Ofertą (tzw. *klauzula indemnifikacyjna*).

Umowa o Plasowanie Akcji będzie zawierać zwyczajowe zobowiązania Globalnych Współkoordynatorów oraz BM Pekao dotyczące przestrzegania ograniczeń w zakresie oferowania Akcji Oferowanych.

Umowa o Plasowanie Akcji będzie stanowić, że Spółka będzie podlegać ograniczeniom w zakresie emisji i zbywania Akcji. Informacje dotyczące takich ograniczeń, jak również ograniczeń w zakresie zbywania Akcji podjętych przez inne podmioty, przedstawiono w rozdziale „*Umowne ograniczenia zbywalności Akcji*” poniżej.

W zakresie, w jakim będą tego wymagać przepisy prawa, informacja o zawarciu Umowy o Plasowanie Akcji zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt. Jeżeli Spółka dojdzie do wniosku, że zmiana warunków Umowy o Plasowanie Akcji lub daty jej zawarcia może mieć istotny wpływ na ocenę Akcji Oferowanych, wówczas taka informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Informacja o braku zawarcia Umowy o Plasowanie Akcji zostanie przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

17.2. Umowne ograniczenia zbywalności Akcji

Spółka

Intencją jest, aby w Umowie o Plasowanie Akcji Spółka zobowiązała się wobec Globalnych Współkoordynatorów oraz BM Pekao, że w okresie od dnia zawarcia tej umowy do czasu upływu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, Spółka nie będzie bez zgody Globalnych Współkoordynatorów, dokonywać emisji, oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać emisji, oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem Akcji lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na Akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi, innych praw umożliwiających nabycie Akcji, ani innych papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, których wartość jest ustalana bezpośrednio lub pośrednio przez

odniesienie do ceny powyższych papierów wartościowych stanowiących ich instrument bazowy, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami.

Zgodnie z intencjami, umowne ograniczenie zbywalności akcji nie znajdzie zastosowania do wprowadzenia w Spółce programu motywacyjnego na zasadach określonych w Prospekcie.

Ponadto, Spółka zobowiąże się (oraz zapewni, że żadna Spółka Zależna ani podmiot powiązany), że do czasu upływu 180 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW bez zgody Globalnych Współkoordynatorów nie dokona nabycia akcji (lub publicznie ogłosi zamiar dokonania takiego nabycia) lub w inny sposób obniży swój kapitał zakładowy (lub publicznie ogłosi taki zamiar). Ograniczenie, o którym mowa powyżej nie dotyczy działań związanych z programem nabycia akcji własnych Spółki (odkup) skierowanym do wszystkich akcjonariuszy Spółki na jednakowych warunkach, a także w związku z programem motywacyjnym, który został opisany w Prospekcie.

Akcjonariusz Kontrolujący

Intencją jest, aby w odrębnej umowie zawartej z Globalnymi Współkoordynatorami oraz BM Pekao, Akcjonariusz Kontrolujący (oraz Cavatina Group S.A.) zobowiązał się wobec Globalnych Współkoordynatorów oraz BM Pekao, że w okresie od dnia zawarcia tej umowy do czasu upływu 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na GPW nie będzie bez zgody Globalnych Współkoordynatorów oferować, sprzedawać, obciążać ani w inny sposób rozporządzać, ani publicznie ogłaszać emisji, oferty, sprzedaży ani zbycia lub zamiaru podjęcia takich działań lub podejmować działań zmierzających do lub mogących skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi, innych praw umożliwiających nabycie akcji, ani innych papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, których wartość jest ustalana bezpośrednio lub pośrednio przez odniesienie do ceny powyższych papierów wartościowych stanowiących ich instrument bazowy, włącznie ze swapami na akcje, kontraktami terminowymi i opcjami.

Ponadto, Akcjonariusz Kontrolujący zobowiąże się, że w tym samym okresie bez jego zgody nie zawrze żadnej innej transakcji, która może skutkować emisją, ofertą, sprzedażą lub zbyciem papierów wartościowych Spółki podobnych do papierów wartościowych oferowanych w Ofercie.

Zgodnie z przewidywaniami, umowne ograniczenie zbywalności akcji będzie przewidywało następujące wyjątki: (i) zbycie akcji Spółki w odpowiedzi na ogłoszone wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich akcji Spółki ogłoszonego zgodnie z właściwymi przepisami prawa; (ii) zbycie akcji na rzecz Spółki w odpowiedzi na ofertę Spółki dotyczącą nabywania akcji własnych ogłoszoną na zasadach jednakowych dla wszystkich akcjonariuszy Spółki oraz zgodnie z właściwymi przepisami prawa i regulacjami, (iii) wprowadzenie i wykonanie w Spółce programu motywacyjnego na zasadach określonych w Prospekcie oraz ewentualnych, kolejnych programów motywacyjnych, które zostaną przeprowadzone na zasadach rynkowych, (iv) reorganizację grupy Akcjonariusza Kontrolującego opisaną w Prospekcie. Ponadto, ta umowa zawiera oświadczenia i zapewnienia Akcjonariusza Kontrolującego oraz zobowiązania związane z Ofertą.

W przypadku niezaciągnięcia przez Spółkę lub Akcjonariusza Kontrolującego zobowiązań ograniczających zbywalność lub emisję akcji, informacja o tych faktach zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. W zakresie, w jakim będzie to wymagane przepisami prawa, informacja o zaciągnięciu przez powyższe podmioty zobowiązań ograniczających zbywalność lub emisję akcji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego. W przypadku, gdy zmiana warunków powyższych zobowiązań lub terminu ich zaciągnięcia mogłaby w sposób znaczący wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego tj. w formie suplementu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

18. OGRANICZENIA W ZAKRESIE OFEROWANIA AKCJI OFEROWANYCH

18.1. Oferta publiczna Akcji Oferowanych w Polsce

Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby Oferty przeprowadzanej w drodze oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 pkt d) Rozporządzenia Prospektowego na terytorium Polski.

W związku z Ofertą przeprowadzaną na terytorium Polski mogą zostać podjęte ograniczone działania promocyjne mające na celu przekazanie informacji o Ofercie inwestorom instytucjonalnym poza Stanami Zjednoczonymi Ameryki (z wyłączeniem Polski), zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.

Ani Spółka, ani Globalni Współkoordynatorzy nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Akcji Oferowanych poza terytorium Polski, jak również nie będą rozpowszechniać Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub promocyjnego dotyczącego Spółki lub Akcji Oferowanych w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem Prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy promocyjnych we właściwym organie nadzoru. Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Prospekt, jak również inne materiały promocyjne związane z Ofertą nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji.

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Prospektu oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Prospekt powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań promocyjnych w związku z Ofertą, uwzględniając ograniczenia przedstawione poniżej. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji.

Prospekt nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Prospekcie adresowanych do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osoby takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

18.2. Stany Zjednoczone Ameryki

Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregośkolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission, „SEC”), stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Akcje Oferowane ani odmawiającej zatwierdzenia Akcji Oferowanych, nie rozpatrzyły merytorycznie, nie zatwierdziły warunków oferowania Akcji Oferowanych ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w niniejszym Prospekcie. Wszelkie odmienne oświadczenia stanowią przestępstwo w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

18.3. Europejski Obszar Gospodarczy

Prospekt został zatwierdzony przez KNF, organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym na terytorium Polski. W żadnym innym Państwie Członkowskim nie była ani nie jest prowadzona publiczna oferta Akcji Oferowanych. Jednakże Globalni Współkoordynatorzy mogą dokonywać promocji Oferty w danym innym Państwie Członkowskim w ramach niektórych zwolnień od obowiązku sporządzenia Prospektu w trybie Rozporządzenia Prospektowego oraz pod warunkiem, że taka oferta Akcji Oferowanych nie będzie skutkować wymogiem sporządzenia, zatwierdzenia, zgłoszenia i opublikowania Prospektu przez Spółkę.

W odniesieniu do każdego państwa członkowskiego EOG (innego niż Polska), które obowiązuje Rozporządzenie Prospektowe (każde z nich zwane dalej „Odpowiednim Państwem Członkowskim”), począwszy od dnia wejścia w życie przepisów Rozporządzenia Prospektowego nie została ani nie zostanie przeprowadzona publicznie oferta Akcji Oferowanych innego rodzaju niż oferty opisane w art. 1 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego, o ile taka oferta Akcji Oferowanych nie prowadziłaby do powstania obowiązku opublikowania prospektu na mocy art. 3 Rozporządzenia Prospektowego na terenie Odpowiedniego Państwa Członkowskiego.

Dla potrzeb Prospektu wyrażenie „oferta publiczna Akcji Oferowanych” w odniesieniu do dowolnych Akcji Oferowanych w dowolnym Odpowiednim Państwie Członkowskim oznacza, zgodnie z art. 2 pkt d) Rozporządzenia Prospektowego, komunikat skierowany do odbiorców w dowolnej formie i za pomocą dowolnych środków, przedstawiający wystarczające informacje na temat warunków oferty i oferowanych papierów wartościowych, w celu umożliwienia inwestorowi podjęcia decyzji o nabyciu lub subskrypcji tych papierów wartościowych.

18.4. Wielka Brytania

W Wielkiej Brytanii materiały promocyjne związane z Ofertą mogą być rozpowszechnione i przeznaczone jedynie dla inwestorów kwalifikowanych („inwestorzy kwalifikowani”) w znaczeniu art. 2 lit. e Rozporządzenia Prospektowego: (i) którzy posiadają także doświadczenie zawodowe w sprawach inwestycji w rozumieniu artykułu 19(5) Zarządzenia w sprawie promocji finansowej z 2005 r. wydanego na podstawie brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r. (Promocja Finansowa) ze zm. („Zarządzenie”), lub (ii) którzy są osobami prawnymi o wysokiej wartości netto, stowarzyszeniami bez osobowości prawnej i spółkami osobowymi oraz powiernikami trustów wysokiej wartości, objętymi przepisami artykułu 49(2)(a) do (d) Zarządzenia, lub (iii) którym można w inny zgodny z prawem sposób przekazać informacje (wszystkie takie osoby zwane są dalej „właściwymi osobami”) lub w innym przypadku w okolicznościach, które nie wymagają publikacji prospektu przez Spółkę zgodnie z przepisami art. 85(1) brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych z 2000 r. Prospekt i jego treść jest poufna i nie podlega rozpowszechnianiu, publikacji ani powielaniu (w całości lub w części) ani ujawnianiu przez jego odbiorców żadnej innej osobie w Wielkiej Brytanii.

18.5. Szwajcaria

Akcje Oferowane nie mogą być przedmiotem oferty publicznej skierowanej do lub na terytorium Szwajcarii i nie będą notowane na giełdzie papierów wartościowych w Szwajcarii – SIX Swiss Exchange (SIX) ani na żadnej innej giełdzie papierów wartościowych bądź instytucji obrotu regulowanego na terytorium Szwajcarii. Prospekt został sporządzony bez uwzględnienia standardów ujawniania informacji dotyczących prospektów emisyjnych określonych w art. 652a lub art. 1156 szwajcarskiego kodeksu zobowiązań i bez uwzględnienia standardów ujawniania informacji dotyczących prospektów określonych w art. 27ff zasad notowania papierów wartościowych na SIX bądź innych zasad notowania papierów wartościowych na terytorium Szwajcarii. Ani Prospekt, ani żadne inne materiały ofertowe i marketingowe dotyczące Oferty, Spółki lub Akcji Oferowanych nie zostały i nie zostaną złożone do żadnego organu regulacyjnego w Szwajcarii ani nie zostały zatwierdzone przez żaden taki organ. W szczególności Prospekt nie zostanie złożony do szwajcarskiego urzędu nadzoru nad rynkami finansowymi, a oferta Akcji Oferowanych nie będzie podlegała jego nadzorowi, oraz oferta Akcji Oferowanych nie została i nie zostanie zatwierdzona zgodnie ze szwajcarską ustawą federalną dotyczącą kolektywnych form inwestowania (CISA). Zasady ochrony inwestorów zapewnione postanowieniami CISA wobec nabywców udziałów w ramach kolektywnych form inwestowania nie mają zastosowania do nabywców Akcji Oferowanych.

18.6. Kanada

Akcje Oferowane mogą być sprzedawane wyłącznie na rzecz nabywców, którzy dokonują zakupu lub uznaje się, że dokonują zakupu jako mocodawcy będący akredytowanymi inwestorami, zgodnie z definicją w Krajowym Instrumencie 345-106 Zwolnienia Prospektowe lub ust. 73.3(1) Ustawy o Papierach Wartościowych (Ontario) lub zatwierdzonymi klientami (permitted clients) zgodnie z definicją w Krajowym Instrumencie 345-106 Wymogi Rejestrowe, Zwolnienia i Stałe Zobowiązania Rejestrowe. Wszelka dalsza sprzedaż akcji zwykłych musi być realizowana zgodnie ze zwolnieniem z obowiązku prospektowego wynikającego z przepisów o obrocie papierami wartościowymi lub w ramach transakcji, która nie podlega takiemu obowiązkowi. Przepisy dotyczące obrotu papierami wartościowymi w niektórych prowincjach lub terytoriach Kanady mogą zapewniać nabywcom środki umożliwiające odstąpienie lub uzyskanie odszkodowania, gdyby Prospekt (w tym wszelkie aneksy do tego dokumentu) zawierał jakiegokolwiek wprowadzające w błąd stwierdzenia, pod warunkiem że środki umożliwiające odstąpienie lub uzyskanie odszkodowania zostaną zastosowane przez nabywcę w terminie

określonym w przepisach o obrocie papierami wartościowymi w prowincji lub na terytorium danego nabywcy. Nabywca zobowiązany jest do zapoznania się z wszelkimi obowiązującymi przepisami dotyczącymi obrotu papierami wartościowymi w prowincji lub na terytorium nabywcy w celu uzyskania szczegółowych informacji na temat powyższych praw lub do uzyskania profesjonalnej porady prawnej. Zgodnie z przepisami art. 3A.3 (lub, w przypadku papierów wartościowych wyemitowanych lub gwarantowanych przez rząd inny niż rząd kanadyjski, art. 3A.4) Krajowego Instrumentu 33-105 Konflikty Gwarantowania Emisji („NI 33-105”), agenci nie są zobowiązani przestrzegać wymogów dotyczących ujawniania informacji wynikających z NI 33-105 dotyczących konfliktów interesów gwaranta emisji w związku z niniejszą Ofertą.

18.7. Japonia

Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zarejestrowane zgodnie z japońską ustawą o instrumentach finansowych i giełdach (Ustawa Nr 25 z 1948 r. ze zm., „FIEA”), a każdy Menedżer Oferty oświadczył i zgodził się nie oferować ani nie sprzedawać Akcji Oferowanych bezpośrednio lub pośrednio w Japonii lub na rzecz jakichkolwiek rezydentów Japonii (który to termin w niniejszym Prospekcie oznacza każdą osobę będącą rezydentem Japonii, w tym wszelkie osoby prawne lub inne podmioty utworzone zgodnie z prawem Japonii), ani na rzecz innego podmiotu w celu dalszej bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży na terytorium Japonii lub na rzecz rezydenta Japonii, chyba że na mocy zwolnienia z wymogów rejestracyjnych i zgodnie z wszystkimi pozostałymi przepisami FIEA oraz zgodnie z wszystkimi innymi obowiązującymi przepisami, regulacjami i ministerialnymi wytycznymi obowiązującymi w Japonii.

18.8. DIFC

Prospekt dotyczy Zwolnionej Oferty zgodnie z Zasadami Oferowania Papierów Wartościowych Komisji Nadzoru Finansowego w Dubaju („DFSA”). Prospekt podlega rozpowszechnianiu wyłącznie do osób zdefiniowanych w Zasadach Oferowania Papierów Wartościowych DFSA. Niedozwolone jest doręczanie Prospektu do jakichkolwiek innych osób lub poleganie na Prospekcie przez jakiegokolwiek inne osoby. DFSA nie jest zobowiązana do przeglądu ani weryfikacji jakichkolwiek dokumentów w związku ze Zwolnionymi Ofertami. DFSA nie zatwierdziła Prospektu ani nie podjęła kroków w celu weryfikacji przedstawionych w nim informacji oraz nie ponosi odpowiedzialności za Prospekt. Akcje, których dotyczy Prospekt, mogą nie być płynne lub mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym ich dalszej sprzedaży. Ewentualni nabywcy akcji oferowanych zobowiązani są do przeprowadzenia własnego badania due diligence dotyczącego akcji. Jeżeli nabywca nie rozumie treści Prospektu, powinien zasięgnąć porady upoważnionego doradcy finansowego.

18.9. Australia

Niniejszy Prospekt: (i) nie stanowi prospektu ani oświadczenia ujawniającego informacje o produkcie w rozumieniu australijskiej Ustawy o Korporacjach z 2001 r. (Cth), z późniejszymi zmianami („Australijska Ustawa o Korporacjach”); (ii) nie zawiera informacji wymaganych dla prospektu zgodnie z częścią 6D.2 Australijskiej Ustawy o Korporacjach lub oświadczeń ujawniających produkt zgodnie z częścią 7.9 Australijskiej Ustawy o Korporacjach; nie został ani nie zostanie złożony jako dokument ujawniający w Australian Securities and Investments Commission („ASIC”), Australian Securities Exchange prowadzoną przez ASX Limited ani w żadnym innym organie lub agencji regulacyjnej w Australii; oraz (iii) nie może być udostępniany w Australii z wyjątkiem wybranych inwestorów („Inwestorzy Zwolnieni”), którzy są w stanie wykazać, że: (a) należą do jednej lub więcej z kategorii inwestorów zgodnie z sekcją 708 Australijskiej Ustawy o Korporacjach, którym można złożyć ofertę bez ujawnienia zgodnie z częścią 6D.2 Australijskiej Ustawy o Korporacjach; oraz (b) są „klientami hurtowymi” dla celów sekcji 761G Australijskiej Ustawy o Korporacjach; oraz 761G Australijskiej Ustawy o Korporacjach.

Akcje Oferowane nie mogą być bezpośrednio ani pośrednio oferowane ani sprzedawane, jak również zaproszenia do składania zapisów na Akcje Oferowane ani do ich kupna nie mogą być składane, jak również nie można sporządzać projektu ani ostatecznego memorandum ofertowego, reklamy ani innych materiałów ofertowych dotyczących jakichkolwiek Akcji Oferowanych. Projekt ani ostateczne memorandum ofertowe, reklama ani inne materiały ofertowe dotyczące Akcji Oferowanych nie mogą być rozpowszechniane, otrzymywane ani publikowane na terytorium Australii, chyba że ujawnienie informacji inwestorom nie jest wymagane na mocy przepisów rozdziałów 6D i 7 Australijskiej Ustawy o Korporacjach lub z innych względów jest zgodne z wszelkimi obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami. Składając wniosek o nabycie Akcji Oferowanych, każdy potencjalny inwestor Akcji Oferowanych oświadcza i gwarantuje wobec Emitenta, Banków oraz ich podmiotów powiązanych, że taki potencjalny inwestor jest Inwestorem Zwolnionym.

19. RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE ORAZ OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM I ZBYWANIEM AKCJI

Informacje zawarte w niniejszym punkcie mają charakter ogólny i opisują stan prawny na Datę Prospektu. W związku z powyższym inwestorzy powinni zapoznać się ze stosownymi regulacjami oraz zasięgnąć opinii własnego doradcy prawnego w zakresie przepisów prawnych związanych z nabywaniem, posiadaniem i zbywaniem Akcji Oferowanych.

19.1. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rynek giełdowy instrumentów finansowych w Polsce jest prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. GPW prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa, w tym Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz wewnętrznych regulacji, w tym statutu GPW i Regulaminu GPW.

Rynek giełdowy prowadzony przez GPW jest rynkiem regulowanym w rozumieniu stosownych przepisów prawa unijnego i Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Ponadto GPW organizuje i prowadzi Alternatywny System Obrotu, niebędący rynkiem regulowanym. W ramach rynku giełdowego prowadzonego przez GPW wyodrębniono rynek podstawowy (tzn. rynek oficjalnych notowań giełdowych) oraz rynek równoległy.

Według danych dostępnych na stronie internetowej GPW (gpw.pl), na dzień 11 marca 2021 r. na GPW notowano akcje 433 spółek, których kapitalizacja rynkowa wyniosła 1.133.625,87 mln zł.

Rozliczenie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wszystkie transakcje na rynku regulowanym GPW odbywają się na zasadzie płatności przy odbiorze (tzw. zasada delivery vs payment), a przeniesienie praw następuje w dwa dni po zawarciu transakcji. Co do zasady, każdy inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych oraz rachunek gotówkowy w firmie inwestycyjnej lub podmiocie prowadzącym działalność powierniczą w Polsce, a każda firma inwestycyjna i podmiot prowadzący działalność powierniczą musi posiadać odpowiednie konta i rachunki w KDPW oraz rachunek gotówkowy w banku rozliczeniowym. Podmioty uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych mogą również prowadzić w ramach depozytu papierów wartościowych lub systemu rejestracji papierów wartościowych prowadzonego przez Narodowy Bank Polski tzw. rachunki zbiorcze, czyli rachunki, na których mogą być rejestrowane zdematerializowane papiery wartościowe nienależące do osób, dla których rachunki te są prowadzone, ale należące do innej osoby lub osób. Rachunki zbiorcze mogą być prowadzone jedynie dla podmiotów wymienionych w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zgodnie z regulacjami GPW oraz KDPW, KDPW CCP S.A., będąca spółką zależną od KDPW, jest obowiązana przeprowadzać, na podstawie listy transakcji przekazanej przez GPW (zbiory posesyjne), rozliczenia zawartych przez członków GPW transakcji. Z kolei członkowie GPW koordynują rozliczenia dla klientów, na rachunek których przeprowadzono transakcje.

Organizacja obrotu papierami wartościowymi

Zgodnie z Regulaminem Giełdy, sesje na GPW odbywają się regularnie od poniedziałku do piątku w godzinach 8:30-17:05 czasu warszawskiego, o ile zarząd GPW nie postanowi inaczej.

Oferty, w zależności od rynku notowań danych papierów wartościowych, są zgłaszane w systemie notowań ciągłych lub w systemie kursu jednolitego z jednokrotnym lub dwukrotnym określeniem kursu jednolitego. Dla dużych pakietów akcji możliwe są tak zwane transakcje pakietowe prowadzone poza systemem notowań ciągłych lub kursu jednolitego.

Informacje o kursie, wolumenie obrotów oraz wszelkich prawach szczególnych (prawie poboru, prawie do dywidendy) w odniesieniu do poszczególnych akcji są dostępne na oficjalnej stronie GPW: gpw.pl.

Prowizje maklerskie nie są w Polsce ustalane przez GPW ani inne organy regulacyjne. Są one ustalane przez dom maklerski, który realizuje transakcję.

19.2. Dematerializacja

Od 1 marca 2021 r. akcje posiadają formę wyłącznie zdematerializowaną. Do momentu uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej, tj. do daty dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym, Akcje Istniejące podlegają rejestracji w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez firmę inwestycyjną. Status

akcjonariusza Spółki jako akcjonariusza spółki niepublicznej wynika do tego czasu z wpisu do rejestru akcjonariuszy, zaś dokumentem potwierdzającym uprawnienia wynikające z akcji, które nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów w rejestrze akcjonariuszy, jest świadectwo rejestrowe.

Od chwili dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym Akcje będą zdematerializowane w reżimie przewidzianym Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi, tj. poprzez zarejestrowanie ich na rachunku papierów wartościowych na podstawie umowy z KDPW – instytucją pełniącą funkcje depozytowe i rozrachunkowe w Polsce. Prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Wyjątkiem od wskazanej zasady są papiery wartościowe zapisane na rachunkach zbiorczych – w takim przypadku uprawnionym z takich papierów wartościowych nie jest posiadacz rachunku. Za osobę uprawnioną z papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym uważana jest osoba wskazana podmiotowi prowadzącemu taki rachunek przez jego posiadacza, w liczbie wynikającej z takiego wskazania. Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. W odniesieniu do papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym za świadectwo depozytowe uważa się dokument o treści tożsamej z treścią świadectwa depozytowego, sporządzony w języku polskim lub angielskim i wystawiony przez posiadacza takiego rachunku.

Podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, taki jak dom maklerski czy bank powierniczy, wystawia na żądanie jego posiadacza imienne świadectwo depozytowe, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych zapisanych na rachunku. Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych, z wyłączeniem prawa uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Świadectwo depozytowe może być wystawione przez domy maklerskie, banki prowadzące działalność maklerską, banki powiernicze, zagraniczne firmy inwestycyjne i zagraniczne osoby prawne prowadzące działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w formie oddziału, KDPW oraz NBP – jeżeli oznaczenie tych rachunków pozwala na identyfikację osób, którym przysługują prawa z papierów wartościowych.

Od chwili wystawienia świadectwa papiery wartościowe w liczbie wskazanej w treści świadectwa nie mogą być przedmiotem obrotu do chwili utraty jego ważności albo zwrotu świadectwa wystawiającemu przed upływem terminu jego ważności. Na okres ten wystawiający dokonuje blokady odpowiedniej liczby papierów wartościowych na tym rachunku. Te same papiery wartościowe mogą być wskazane w treści kilku świadectw, pod warunkiem że cel wystawienia każdego ze świadectw jest odmienny. W takim przypadku w kolejnych świadectwach zamieszcza się również informację o dokonaniu blokady papierów wartościowych w związku z wcześniejszym wystawieniem innych świadectw.

19.3. Akty prawne regulujące działanie rynku kapitałowego

Podstawowymi aktami prawnymi regulującymi polski rynek papierów wartościowych są trzy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.: (i) Ustawa o Ofercie Publicznej, (ii) Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz (iii) Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym. Od dnia 19 września 2006 r. nadzór nad rynkiem kapitałowym jest ponadto regulowany przez Ustawę o Nadzorze Finansowym. Ponadto polski rynek kapitałowy funkcjonuje na zasadach określonych w rozporządzeniach do powyższych ustaw oraz w regulacjach unijnych, które – tak jak rozporządzenia unijne – znajdują bezpośrednie zastosowanie w Polsce.

W dniu 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie MAR, które jest stosowane bezpośrednio na terenie całej Unii Europejskiej, obejmujące swoim zakresem takie zagadnienia jak w szczególności: manipulacja na rynku, informacje poufne oraz nabywanie akcji spółek publicznych w trakcie trwania okresów zamkniętych, które dotychczas były przedmiotem polskich regulacji. Dodatkowo, na mocy nowelizacji Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, która weszła w życie w dniu 6 maja 2017 r., do polskiego porządku prawnego została implementowana Dyrektywa MAD, zobowiązująca Państwa Członkowskie do wprowadzenia sankcji karnych za nadużycia na rynku.

Organem nadzoru nad rynkiem kapitałowym w Polsce jest KNF. Na Datę Prospektu Spółka nie jest spółką publiczną, w związku z czym opisane poniżej prawa i obowiązki będą ciążyły na Emitencie od momentu uzyskania przez niego statusu spółki publicznej.

19.3.1. Ustawa o Ofercie Publicznej – prawa i obowiązki związane z nabywaniem oraz zbywaniem znacznych pakietów akcji

Obowiązek zawiadomienia KNF o nabyciu lub zbyciu akcji

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, każdy kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, albo
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz tę spółkę publiczną, nie później niż w terminie czterech dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym – nie później niż w terminie sześciu dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany (w przypadku Spółki – GPW) w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek dokonania zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej powstaje również w przypadku:

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej: (i) 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na Datę Prospektu takim rynkiem jest rynek podstawowy GPW), (ii) 5% ogólnej liczby głosów — w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż rynek oficjalnych notowań giełdowych,
- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zawiadomienie, o którym mowa powyżej, może być sporządzone w języku angielskim.

Po otrzymaniu zawiadomienia spółka publiczna ma obowiązek niezwłocznego przekazania otrzymanej informacji równocześnie do publicznej wiadomości, KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane akcje tej spółki.

KNF może zwolnić spółkę publiczną z obowiązku przekazania informacji do publicznej wiadomości, jeżeli ujawnienie takich informacji mogłoby:

- zaszkodzić interesowi publicznemu, lub
- spowodować istotną szkodę dla interesów tej spółki – o ile brak odpowiedniej informacji nie spowoduje wprowadzenia w błąd ogółu inwestorów w zakresie oceny wartości papierów wartościowych.

Przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej

Przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot,

który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, albo
- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów,

chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązku, o którym mowa powyżej, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu; termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej

Przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania akcji.

Zasady ogłaszania wezwania

Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Polski, obowiązanego – nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje. Podmiot ten załącza do zawiadomienia treść wezwania. Następnie treść wezwania jest ogłaszana w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Ogłoszenie wezwania może nastąpić dopiero po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki publicznej jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż cena w tym wezwaniu.

Po otrzymaniu zawiadomienia o ogłoszeniu wezwania KNF może, najpóźniej na trzy dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż dwa dni.

Rozpoczęcie przyjmowania zapisów w wezwaniu ulega wstrzymaniu do czasu dokonania czynności wskazanych w żądaniu, o którym mowa powyżej, przez podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania.

Po zakończeniu wezwania podmiot, który ogłosił wezwanie, jest obowiązany zawiadomić, w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania.

W okresie między dokonaniem zawiadomienia a zakończeniem wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki:

- mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony,
- nie mogą zbywać akcji spółki, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania oraz
- nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

Cena akcji w wezwaniu

W przypadku, gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, cena akcji proponowana w wezwaniu nie może być niższa od:

- średniej ceny rynkowej z okresu sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo
- średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony powyżej.

Cena akcji proponowana w wezwaniach nie może być również niższa od:

- najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, albo
- najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa powyżej, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu trzech miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

W przypadku, gdy średnia cena rynkowa akcji, ustalona zgodnie z regułami wskazanymi powyżej, znacznie odbiega od wartości godziwej tych akcji z powodu:

- przyznania akcjonariuszom prawa poboru, prawa do dywidendy, prawa do nabycia akcji spółki przejmującej w związku z podziałem spółki publicznej przez wydzielenie lub innych praw majątkowych związanych z posiadaniem akcji spółki publicznej,
- znacznego pogorszenia sytuacji finansowej lub majątkowej spółki na skutek zdarzeń lub okoliczności, których spółka nie mogła przewidzieć lub im zapobiec, lub
- zagrożenia spółki trwałą niewypłacalnością,

podmiot ogłaszający wezwanie może zwrócić się do KNF z wnioskiem o udzielenie zgody na zaproponowanie w wezwaniu ceny niespełniającej kryteriów, o których mowa powyżej. KNF może udzielić zgody, o ile proponowana cena nie jest niższa od wartości godziwej tych akcji, a ogłoszenie takiego wezwania nie naruszy uzasadnionego interesu akcjonariuszy.

W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej, albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 73-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły.

Przymusowy wykup akcji (squeeze out)

Akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia w sprawie nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup akcji).

Cenę akcji podlegających przymusowemu wykupowi ustala się na zasadach określonych w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej odnoszących się do ustalania ceny akcji w wezwaniu – określonych w art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej, z zastrzeżeniem że jeśli osiągnięcie lub przekroczenie progu 95% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w tym wezwaniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkich tych spółek. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Przymusowy odkup akcji (sell out)

Akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza, a w przypadku gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu 95% ogólnej liczby głosów nie została przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej. Termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Żądaniu temu są obowiązani zadośćuczynić solidarnie zarówno akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia w sprawie nabywania przez członków tego porozumienia akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 95% ogólnej liczby głosów.

Cenę akcji podlegających przymusowemu odkupowi ustala się na zasadach określonych w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej odnoszących się do ustalania ceny akcji w wezwaniu – opisanych powyżej art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej, z zastrzeżeniem że jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 95% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż cena proponowana w tym wezwaniu.

Obowiązki ogłoszenia wezwania, w związku z wycofaniem akcji z obrotu na rynku regulowanym

Od czasu, gdy Akcje zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, do trybu wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy art. 91 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z tym przepisem w celu wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym Walne Zgromadzenie powinno podjąć, większością 9/10 głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego, uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Umieszczenie w porządku obrad punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym może być dokonane wyłącznie w trybie określonym w art. 400 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych.

Zgodnie z art. 91 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie wycofania akcji

z obrotu na rynku regulowanym zobowiązani są przed złożeniem powyższego wniosku ogłosić wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki przez wszystkich pozostałych akcjonariuszy.

Zgodnie z art. 91 ust. 10 Ustawy o Ofercie Publicznej, obowiązek ogłoszenia powyższego wezwania nie powstaje, gdy z wnioskiem o umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym wystąpili wszyscy akcjonariusze Spółki.

Cena akcji Spółki w wezwaniu, o którym mowa w art. 91 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, jest ustalana przy uwzględnieniu odpowiednio przepisów art. 79 ust. 1-4f Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym Spółka może rozwiązać umowę o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych zawartą z KDPW lub spółką, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1-6 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Rozwiązanie umowy następuje z upływem 14 dni od dnia złożenia przez Spółkę oświadczenia o jej rozwiązaniu. Z dniem rozwiązania umowy następuje wyrejestrowanie akcji z depozytu papierów wartościowych. W przypadku wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym uczestnicy KDPW lub spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1-6 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przekazują Spółce, w terminie wskazanym przez KDPW lub spółkę, której Krajowy Depozyt przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1-6 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, dane osobowe akcjonariuszy, ze wskazaniem liczby Akcji posiadanych przez każdego z nich, a także obciążeń ustanowionych na tych akcjach oraz danych osobowych osób, na których rzecz obciążenia te ustanowiono. Informacje te są sporządzane według stanu na dzień wyrejestrowania Akcji z depozytu papierów wartościowych, na podstawie zapisów dokonanych na prowadzonych przez uczestników rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych oraz na podstawie wskazań dokonanych przez posiadaczy rachunków zbiorczych zgodnie z art. 8a ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Podmioty objęte obowiązkami związanymi ze znacznymi pakietami akcji

Obowiązki określone w przepisach dotyczących zawiadomienia KNF o osiągnięciu/przekroczeniu określonego progu liczby głosów w spółce publicznej, wezwań, przymusowego wykupu lub odkupu spoczywają odpowiednio:

- również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej,
- na funduszu inwestycyjnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych oraz inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- na alternatywnej spółce inwestycyjnej – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez inne alternatywne spółki inwestycyjne zarządzane przez tego samego zarządzającego ASI w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych oraz inne alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej następuje w związku z posiadaniem akcji: (i) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności polegających na wykonywaniu zleceń nabycia lub zbycia maklerskich instrumentów finansowych, na rachunek dającego zlecenie; (ii) w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych pakietów papierów wartościowych, z których podmiot ten jako zarządzający może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu; (iii)

przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu,

- również na pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania,
- na pełnomocniku niebędącym firmą inwestycyjną, upoważnionym do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych,
- również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków,
- na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyżej, posiadają akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

W przypadkach, o których mowa w dwóch ostatnich punktach, obowiązki określone w przepisach dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia.

Obowiązki określone w przepisach dotyczących zawiadomienia KNF o osiągnięciu, przekroczeniu określonego progu głosów w spółce publicznej, wezwań, przymusowego wykupu lub odkupu powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania.

Odkup akcji od akcjonariusza mniejszościowego, w przypadku gdy akcje Spółki zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 83a Ustawy o Ofercie Publicznej, akcjonariusz Spółki, w przypadku gdy akcje Spółki zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym na podstawie art. 96 ust. 1, 1e, 1i, art. 96c ust. 1 albo na podstawie art. 20 ust. 3, 4b, 4c lub 7d Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, posiadający bezpośrednio, pośrednio lub w porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5, mniej niż 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej na dzień odpowiednio: (1) wszczęcia postępowania zakończonego wydaniem przez KNF decyzji o wykluczeniu, (2) wszczęcia postępowania w sprawie żądania, o którym mowa w art. 20 ust. 3, 4c lub 7d Ustawy o obrocie, (3) podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym – może żądać odkupu posiadanych na ten dzień akcji, które zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym.

Akcjonariusz składa spółce pisemne żądanie odkupu akcji w terminie 3 miesięcy od dnia wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym. W przypadku złożenia skargi do sądu administracyjnego na decyzję, w której Komisja wyklucza lub żąda wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym, termin odkupu biegnie od dnia uprawomocnienia się wyroku oddalającego skargę. Spółka dokonuje odkupu wszystkich akcji na rachunek własny lub na rachunek akcjonariuszy pozostających w Spółce, w jednym terminie po 3 miesiącach od dnia upływu terminu, o którym mowa powyżej. W przypadku braku środków na zaspokojenie wszystkich roszczeń odkup następuje na zasadzie proporcjonalności.

Cena odkupu akcji Spółki jest ustalana przy uwzględnieniu odpowiednio przepisów art. 79 ust. 1-4f Ustawy o Ofercie Publicznej. Akcjonariusz nie może żądać odkupu akcji w trybie przepisu art. 83a w przypadku ogłoszenia upadłości spółki lub wydania postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie jej upadłości ze względu na to, że majątek spółki nie wystarcza albo wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania

19.3.2. Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Obrót papierami wartościowymi na rynku regulowanym

Na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,

- dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży na podstawie tej oferty, z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia Prospektowego oraz oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Zgodnie z art. 31 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, stronami transakcji zawieranych na rynku giełdowym mogą być wyłącznie: firmy inwestycyjne, zagraniczne firmy inwestycyjne nieprowadzące działalności maklerskiej na terytorium RP, zagraniczne osoby prawne z siedzibą na terytorium państwa należącego do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju nieprowadzące działalności maklerskiej na terytorium RP, KDPW albo spółka, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 2 pkt 1 i 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi – w przypadku, o którym mowa w art. 59 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, spółka prowadząca izbę rozliczeniową – w przypadku, o którym mowa w art. 68c ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Stronami transakcji zawieranych na rynku giełdowym mogą być również, na warunkach określonych w Regulaminie GPW, inne podmioty nabywające i zbywające instrumenty finansowe we własnym imieniu i na własny rachunek:

- będące uczestnikami KDPW lub spółki, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, lub spółki prowadzącej izbę rozliczeniową i izbę rozrachunkową, o której mowa w art. 68a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- niebędące uczestnikami podmiotu, o którym mowa powyżej, pod warunkiem wskazania podmiotu będącego uczestnikiem podmiotu, o którym mowa powyżej, który zobowiązał się do wypełniania obowiązków w związku z rozliczaniem zawartych transakcji.

Czynność prawna mająca za przedmiot transakcję zawieraną na rynku giełdowym dokonana przez podmioty inne niż określone powyżej jest nieważna.

Manipulacja

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi sankcjonuje dokonywanie manipulacji na rynku lub usiłowania dokonania takiej manipulacji. Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, za manipulację uznaje się:

- zawieranie transakcji, składanie zleceń lub inne zachowania, które:
 - (i) wprowadzają lub mogą wprowadzać w błąd co do podaży lub popytu na instrument finansowy, lub co do jego ceny; lub
 - (ii) utrzymują albo mogą utrzymywać cenę jednego lub kilku instrumentów finansowych na nienaturalnym lub sztucznym poziomie,
- chyba że osoba zawierająca transakcję, składająca zlecenie transakcji lub podejmująca każde inne zachowanie dowiedzie, iż dana transakcja, zlecenie lub zachowanie nastąpiły z zasadnych powodów i są zgodne z przyjętymi praktykami rynkowymi,
- zawieranie transakcji, składanie zleceń lub inne działania lub zachowania wpływające albo mogące wpływać na cenę jednego lub kilku instrumentów finansowych, związane z użyciem fikcyjnych narzędzi lub innych form wprowadzania w błąd lub podstęp,
- rozpowszechnianie za pośrednictwem mediów, w tym internetu, lub przy użyciu innych środków, informacji, które wprowadzają lub mogą wprowadzać w błąd co do podaży lub popytu na instrument finansowy, lub co do jego ceny, lub zapewniają utrzymanie się lub mogą zapewnić utrzymanie się ceny jednego lub kilku instrumentów finansowych na nienaturalnym lub sztucznym poziomie, w tym rozpowszechnianie plotek, w przypadku gdy osoba rozpowszechniająca te informacje wiedziała lub powinna była wiedzieć, że informacje te były fałszywe lub wprowadzające w błąd,
- przekazywanie fałszywych lub wprowadzających w błąd informacji, lub dostarczanie fałszywych lub wprowadzających w błąd danych dotyczących wskaźnika referencyjnego, jeżeli osoba przekazująca informacje lub dostarczająca dane wiedziała lub powinna była wiedzieć, że są one fałszywe i wprowadzające w błąd, lub każde inne zachowanie stanowiące manipulowanie obliczaniem wskaźnika referencyjnego.

Za manipulację na rynku uznaje się m.in. następujące zachowania:

- postępowanie osoby lub osób działających wspólnie, mające na celu utrzymanie dominującej pozycji w zakresie podaży lub popytu na instrument finansowy, które skutkuje albo może skutkować, bezpośrednio lub pośrednio, ustaleniem poziomu cen sprzedaży lub kupna lub stwarza albo może stwarzać nieuczciwe warunki transakcji,
- nabywanie lub zbywanie instrumentów finansowych na otwarciu lub zamknięciu rynku, które skutkuje albo może skutkować wprowadzeniem w błąd inwestorów kierujących się cenami podanymi do wiadomości publicznej, w tym cenami otwarcia i zamknięcia,
- składanie zleceń w systemie obrotu, w tym ich anulowanie lub zmiana, za pomocą wszelkich dostępnych metod handlu, w tym środków elektronicznych, takich jak strategie handlu algorytmicznego i handlu wysokiej częstotliwości, i które wywołuje jeden ze skutków, o których mowa w lit. a) lub b) powyżej:
 - (i) zakłócenia lub opóźnienia w funkcjonowaniu transakcji w danym systemie obrotu albo prawdopodobieństwo ich spowodowania,
 - (ii) utrudnianie innym osobom identyfikacji prawdziwych zleceń w danym systemie obrotu lub prawdopodobieństwo utrudniania tej identyfikacji, w szczególności poprzez składanie zleceń, które skutkują przepełnieniem lub destabilizacją arkusza zleceń, lub
 - (iii) tworzenie lub prawdopodobieństwo stworzenia fałszywego lub wprowadzającego w błąd sygnału w zakresie podaży lub popytu na instrument finansowy lub jego ceny, w szczególności poprzez składanie zleceń w celu zapoczątkowania lub nasilenia danego trendu,
- wykorzystywanie okazjonalnego lub regularnego dostępu do mediów tradycyjnych lub elektronicznych do wygłaszania opinii na temat instrumentu finansowego (lub pośrednio na temat jego emitenta) po uprzednim zajęciu pozycji na danym instrumencie finansowym, a następnie czerpanie zysku ze skutków opinii wygłaszanych na temat ceny tego instrumentu, bez jednoczesnego podania do publicznej wiadomości istniejącego konfliktu interesów w sposób odpowiedni i skuteczny.

Naruszenie zakazu manipulacji jest przestępstwem zagrożonym karą grzywny do 5.000.000 zł albo karą pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tymi karami łącznie. Wejście w porozumienie mające na celu manipulację zagrożone jest karą grzywny do 2.000.000 zł.

Regulacje dotyczące informacji poufnych

Jako informację poufną definiuje określoną w sposób precyzyjny informację, która nie została podana do wiadomości publicznej, dotyczącą, bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby emitentów lub jednego lub większej liczby instrumentów finansowych, a która w przypadku podania jej do wiadomości publicznej miałaby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów finansowych lub na ceny powiązanych pochodnych instrumentów finansowych.

Informację uznaje się za określoną w sposób precyzyjny, jeżeli wskazuje ona na zbiór okoliczności, które istnieją lub można zasadnie oczekiwać, że zaistnieją, lub na zdarzenie, które miało miejsce lub można zasadnie oczekiwać, że będzie miało miejsce, jeżeli informacje te są w wystarczającym stopniu szczegółowe, aby można było wyciągnąć z nich wnioski co do prawdopodobnego wpływu tego szeregu okoliczności lub zdarzenia na ceny instrumentów finansowych.

Informacja, która w przypadku podania jej do wiadomości publicznej miałaby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny instrumentów finansowych, oznacza informacje, które racjonalny inwestor prawdopodobnie wykorzystałby, opierając się na nich w części przy podejmowaniu swych decyzji inwestycyjnych.

Etap pośredni rozciągniętego w czasie procesu jest uznany za informację poufną, jeżeli sam w sobie spełnia kryteria uznania za informację poufną.

Każdy, kto: (i) wchodzi w posiadanie informacji poufnej w związku z pełnieniem funkcji w organach Spółki, posiadaniem w Spółce akcji lub w związku z dostępem do informacji poufnej z racji zatrudnienia, wykonywania zawodu, a także wykonywania obowiązków, (ii) posiada informację poufną w wyniku popełnienia przestępstwa, albo (iii) posiada informację poufną pozyskaną w sposób inny niż określony w dwóch poprzednich punktach, jeżeli wiedział lub przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że jest to informacja poufna.

Wykorzystywanie informacji poufnej ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnej i wykorzystuje tę informację, nabywając lub zbywając, na własny rachunek lub na rzecz osoby trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, instrumenty finansowe, których informacja ta dotyczy. Wykorzystanie informacji poufnej w formie anulowania lub zmiany zlecenia dotyczącego instrumentu finansowego, którego informacja ta dotyczy, w przypadku gdy zlecenie złożono przed wejściem danej osoby w posiadanie informacji poufnej, również uznaje się za wykorzystywanie informacji poufnej.

Udzielanie rekomendacji, aby inna osoba wykorzystwała informacje poufne, lub nakłanianie innej osoby do wykorzystania informacji poufnych również oznacza wykorzystanie informacji poufnej, jeżeli osoba stosująca daną rekomendację lub nakłanianie wie lub powinna wiedzieć, że są one oparte na informacjach poufnych, ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych oraz:

- udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba nabyła lub zbyła instrumenty finansowe, których informacje te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego nabycia lub zbycia, lub
- udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba anulowała lub zmieniła zlecenie dotyczące instrumentu finansowego, którego informacje te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego anulowania lub zmiany.

Bezprawne ujawnienie informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych i ujawnia te informacje innej osobie, z wyjątkiem przypadków, gdy ujawnienie to odbywa się w normalnym trybie wykonywania czynności w ramach zatrudnienia, zawodu lub obowiązków.

Wykorzystanie lub usiłowanie wykorzystania informacji poufnej jest przestępstwem zagrożonym karą grzywny w wysokości 5.000.000 zł albo karą pozbawienia wolności od 3 miesięcy do 5 lat, albo obu tymi karami łącznie.

Nabywanie lub zbywanie akcji w trakcie trwania okresów zamkniętych

Osoba pełniąca obowiązki zarządcze u emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych w okresie zamkniętym.

Osobą pełniącą obowiązki zarządcze jest osoba, która: (i) jest członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego tego podmiotu, lub (ii) pełni funkcje kierownicze, nie będąc członkiem organów wskazanych w (i), przy czym ma stały dostęp do informacji poufnych dotyczących pośrednio lub bezpośrednio tego podmiotu oraz uprawnienia do podejmowania decyzji zarządczych mających wpływ na dalszy rozwój i perspektywy gospodarcze tego podmiotu.

Osoba bliska oznacza: (i) małżonka lub partnera uznawanego zgodnie z prawem krajowym za równoważnego z małżonkiem, (ii) dziecko będące na utrzymaniu zgodnie z prawem krajowym, (iii) członka rodziny, który w dniu danej transakcji pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku, lub (iv) osobę prawną, grupę przedsiębiorstw lub spółkę osobową, w której obowiązki zarządcze pełni osoba pełniąca obowiązki zarządcze lub osoba wskazana w (i) – (iii), nad którą osoba taka sprawuje pośrednią lub bezpośrednią kontrolę, która została utworzona, by przynosić korzyści takiej osobie, lub której interesy gospodarcze są w znacznym stopniu zbieżne z interesami takiej osoby.

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR okres zamknięty stanowi okres 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym akcje emitenta są dopuszczone do obrotu, lub (ii) prawem krajowym.

Za naruszenie zakazu dokonywania transakcji w okresach zamkniętych przewidziana jest kara pieniężna w wysokości do 2.072.800 zł. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszeń, zamiast kary pieniężnej KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotności kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Jeżeli emitent udzielił osobie pełniącej obowiązki zarządcze zgody na dokonanie transakcji w okresie zamkniętym z naruszeniem przepisów prawa, KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł.

Zawiadomienia o transakcjach osób pełniących obowiązki zarządcze i osób blisko związanych

Osoby pełniące obowiązki zarządcze oraz osoby blisko z nimi związane mają obowiązek powiadomić emitenta oraz KNF o każdej transakcji zawieranej na ich własny rachunek w odniesieniu do akcji lub instrumentów

dłużnych tego emitenta lub do instrumentów pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych, gdy łączna kwota transakcji danej osoby osiągnie w trakcie jednego roku kalendarzowego próg wartości 5.000 euro.

Powiadomienia dokonuje się niezwłocznie, ale nie później niż w terminie trzech dni roboczych po dniu transakcji. Emitent zapewnia, aby informacje zgłoszone zgodnie z zasadami opisanymi powyżej zostały podane do wiadomości publicznej w terminie 2 dni od otrzymania powiadomienia o dokonaniu transakcji w sposób umożliwiający szybki i niedyskryminujący dostęp do tych informacji zgodnie z wykonawczymi standardami technicznymi regulowanymi przez Rozporządzenie MAR.

Za naruszenie obowiązków związanych z zawiadomieniami dotyczącymi transakcji osób mających dostęp do transakcji poufnych KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości: (i) 2.072.800 zł w przypadku osób fizycznych, (ii) 4.145.600 zł w przypadku innych podmiotów. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszeń, zamiast kary pieniężnej KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotności kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

19.3.3. Kodeks Spółek Handlowych – obowiązek zawiadomienia spółki o osiągnięciu stosunku dominacji

Spółka dominująca, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, ma obowiązek zawiadomić spółkę zależną o powstaniu lub ustaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji albo udziałów spółki dominującej reprezentujących więcej niż 33% kapitału zakładowego spółki zależnej.

Uchwała walnego zgromadzenia, powzięta z naruszeniem obowiązku zawiadomienia, jest nieważna, chyba że spełnia wymogi kworum oraz większości głosów bez uwzględnienia głosów nieważnych.

19.3.4. Rozporządzenie Rady w Sprawie Kontroli Koncentracji

Wymogi dotyczące kontroli koncentracji wynikają z Rozporządzenia Rady w Sprawie Kontroli Koncentracji. Rozporządzenie dotyczy tzw. koncentracji o wymiarze wspólnotowym i stosuje się do przedsiębiorców i podmiotów z nimi powiązanych przekraczających określone progi przychodów ze sprzedaży towarów i usług. Rozporządzenie Rady w Sprawie Kontroli Koncentracji stosuje się wyłącznie do koncentracji przynoszących trwałą zmianę w strukturze właścicielskiej danego przedsiębiorcy. Koncentracje o wymiarze wspólnotowym podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym przeprowadzeniem.

Koncentracja posiada wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5.000.000.000 euro, oraz
- łączny obrót przypadający na Unię Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 250.000.000 euro,

chyba że każdy z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Unię Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Ponadto koncentracja niespełniająca powyższych progów obrotowych stanowi również koncentrację o wymiarze wspólnotowym, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2.500.000.000 euro,
- w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich UE łączny obrót wszystkich przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 euro,
- w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich UE ujętych dla celów wskazanych w punkcie powyżej łączny obrót każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 25.000.000 euro, oraz
- łączny obrót przypadający na Unię Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 euro,

chyba że każdy z przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Unię Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

19.3.5. Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Zamiar koncentracji przedsiębiorców podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK, jeżeli:

- łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 euro,
- lub jeżeli łączny obrót na terytorium Polski przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 euro.

Powyższy obrót obejmuje obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji.

Prezes UOKiK wydaje zgodę na koncentrację, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Przepisy Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów dotyczące kontroli koncentracji znajdują zastosowanie do przedsiębiorców, którymi w rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów są osoby będące przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy Prawo Przedsiębiorców, a także między innymi osoby fizyczne posiadające kontrolę nad co najmniej jednym podmiotem poprzez dysponowanie bezpośrednio lub pośrednio większością głosów na zgromadzeniu wspólników albo na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik albo użytkownik, bądź w zarządzie innego przedsiębiorcy (przedsiębiorcy zależnego), także na podstawie porozumień z innymi osobami, jeżeli podejmują dalsze działania podlegające kontroli koncentracji zgodnie z przepisami Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, choćby takie osoby fizyczne nie prowadziły działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo Przedsiębiorców.

Obowiązek zgłoszenia Prezesowi UOKiK zamiaru koncentracji dotyczy zamiaru:

- połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców,
- przejęcia – poprzez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, całości lub części majątku lub w jakikolwiek inny sposób – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców,
- utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorstwa,
- nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 euro.

W rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przez przejęcie kontroli rozumie się wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania przez przedsiębiorcę uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców.

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie wymaga zgłoszenia zamiaru koncentracji, jeżeli łączny obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, oraz jego spółek zależnych nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 euro. Ponadto zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

- jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, w drodze przejęcia, nie przekroczył na terytorium RP w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie zamiaru koncentracji równowartości 10.000.000 euro,
- jeżeli obrót żadnego z przedsiębiorców, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie przekroczył na terytorium RP w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie zamiaru koncentracji równowartości 10.000.000 euro,
- polegającej na przejęciu kontroli nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami należącymi do jednej grupy kapitałowej oraz jednocześnie nabyciu części mienia przedsiębiorcy lub przedsiębiorców należących do tej grupy kapitałowej – jeżeli obrót przedsiębiorcy lub przedsiębiorców, nad którymi ma nastąpić przejęcie kontroli, i obrót realizowany przez nabywane części mienia nie przekroczył łącznie na

terytorium RP w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie zamiaru koncentracji równowartości 10.000.000 euro,

- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że: (i) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub (ii) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów,
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży,
- przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej,
- następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę lub nabywający część mienia jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego lub którego część mienia jest nabywana.

Zgodnie z art. 97 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji, która podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od jej dokonania do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji o wyrażeniu zgody na dokonanie koncentracji lub upływu terminu, w jakim taka decyzja powinna zostać wydana. Realizacja publicznej oferty kupna lub zamiany akcji zgłoszona Prezesowi UOKiK nie stanowi naruszenia ustawowego obowiązku wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji o wyrażeniu zgody na dokonanie koncentracji lub upływu terminu, w jakim taka decyzja powinna zostać wydana, jeżeli nabywca nie korzysta z prawa głosu wynikającego z nabytych akcji lub czyni to wyłącznie w celu utrzymania pełnej wartości swej inwestycji kapitałowej lub dla zapobieżenia poważnej szkodzi, jaka może powstać u przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji.

Sankcje administracyjne za naruszenie obowiązujących przepisów

Prezes UOKiK może między innymi nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten dokonał koncentracji bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK.

19.3.6. Kontrola inwestycji zagranicznych

Obowiązujące od 2020 r. zmiany do Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji (Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o kontroli niektórych inwestycji, tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 2145) wprowadziły nowe zasady dotyczące kontroli sprawowanej przez Prezesa UOKiK w zakresie niektórych inwestycji skutkujących nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa lub nabyciem dominacji nad podmiotem objętym ochroną przez podmioty zagraniczne, które weszły w życie 25 lipca 2020 r. i będą obowiązywać przez okres 24 miesięcy.

Wskazane regulacje przewidują szeroki zakres przypadków uznawanych za nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa lub nabycie dominacji nad podmiotem objętym ochroną, w szczególności: (i) osiągnięcie lub przekroczenie progu, odpowiednio, 20% i 40% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym podmiotu objętego ochroną, udziału w zyskach podmiotu objętego ochroną lub udziału kapitałowego w takim podmiocie; lub (ii) możliwość wywierania wpływu na działalność podmiotu objętego ochroną – w drodze objęcia lub nabycia udziałów albo akcji albo praw z udziałów albo akcji.

Podmiot dokonujący nabycia jest uznawany za podmiot zagraniczny, jeżeli nie posiada lub nie posiadał od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zawiadomienie siedziby na terytorium państwa członkowskiego UE, państwa będącego stroną umowy o EOG lub państwa należącego do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju.

Nabywany podmiot jest objęty ochroną, jeżeli ma siedzibę w Polsce oraz: (i) jest spółką publiczną; lub (ii) posiada mienie wchodzące w skład infrastruktury krytycznej, o którym mowa w odrębnych przepisach prawa; lub (iii) opracowuje lub modyfikuje oprogramowanie wykorzystywane w określonych rodzajach działalności gospodarczej; lub (iv) prowadzi działalność gospodarczą określonego typu. Podmiot jest objęty ochroną jedynie, jeżeli osiągnął on na terytorium Polski, w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zawiadomienie, obrót przekraczający równowartość 10.000.000 euro.

Każda transakcja nabycia spełniająca przesłanki wynikające ze wskazanych regulacji wymaga zawiadomienia Prezesa UOKiK, jednak w przypadku braku zawiadomienia Prezes UOKiK będzie także uprawniony do wszczęcia wstępnego postępowania sprawdzającego z urzędu. Prezes UOKiK zgłasza sprzeciw wobec dokonania transakcji podlegającej kontroli również po dokonaniu transakcji nabycia. Prezes UOKiK może sprzeciwić się wobec dokonania transakcji, jeżeli w związku z nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa albo nabyciem dominacji istnieje przynajmniej potencjalne zagrożenie dla porządku publicznego, bezpieczeństwa publicznego lub zdrowia publicznego w Polsce lub gdy zgłoszona transakcja może mieć negatywny wpływ na projekty i programy leżące w interesie Unii Europejskiej. Prezes UOKiK zgłasza sprzeciw również, gdy nie jest możliwe ustalenie, czy nabywca posiada lub posiadał od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zawiadomienie siedzibę na terytorium państwa członkowskiego UE, państwa będącego stroną umowy o EOG lub państwa należącego do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, lub gdy podmiot składający zawiadomienie nie złożył w wyznaczonym terminie dokumentów, informacji lub wyjaśnień na wezwanie Prezesa UOKiK.

Nabycie dokonane bez złożenia do Prezesa UOKiK wymaganego zawiadomienia lub dokonane pomimo wydania przez Prezesa UOKiK decyzji o sprzeciwie będzie nieważne z mocy prawa, a przedsiębiorca, który dokonał nabycia, będzie podlegać grzywnie do 50.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat pięciu, albo obu tym karom łącznie. Ponadto osoba zobowiązana z ustawy lub umowy do zajmowania się sprawami podmiotu zależnego, która, wiedząc o dokonaniu takiego nabycia przez podmiot zależny, nie złoży odpowiedniego zawiadomienia, podlegać będzie grzywnie do 5.000.000 zł, karze pozbawienia wolności do lat pięciu lub obu tym karom łącznie.

20. INFORMACJE DODATKOWE

20.1. Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW oraz o ich rejestrację w KDPW

Podstawę prawną ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu na rynku regulowanym oraz o ich rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW stanowi uchwała numer 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A do obrotu na rynku regulowanym, tj. Uchwała o Dopuszczeniu.

Podstawę prawną ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Nowej Emisji i PDA do obrotu na rynku regulowanym GPW oraz o ich rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW stanowi uchwała nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 19 marca 2021 r. 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, tj. Uchwała Emisyjna.

20.2. Dostępne dokumenty

Następujące dokumenty: (i) Statut oraz (ii) Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Walnego Zgromadzenia będą udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki.

Od dnia opublikowania Prospektu, w okresie jego ważności, Prospekt wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi będą dostępne w szczególności na stronie internetowej Spółki w formie elektronicznej. Od dnia opublikowania Prospektu w okresie jego ważności na stronie internetowej Emitenta, Prospekt powinien być zawsze dostępny: (i) na trwałym nośniku, (ii) nieodpłatnie, (iii) na wniosek Inwestorów. W przypadku gdy potencjalny inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o wydrukowaną wersję Prospektu, inwestor ten powinien móc otrzymać drukowaną wersję Prospektu. Nie oznacza to jednak dla Emitenta obowiązku posiadania zapasu wydrukowanych kopii Prospektu w celu realizacji takich potencjalnych wniosków.

20.3. Biegły rewident

Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) przeprowadziła badanie Historycznych Informacji Finansowych oraz wydała sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nie jest w żaden sposób powiązana ze Spółką. Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 130.

W imieniu Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie Historycznych Informacji Finansowych przeprowadził Jerzy Buzek (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 10870), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi znajdującymi się w Prospekcie nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania Sprawozdań Finansowych Spółki.

20.4. Podmioty zaangażowane w Ofertę

Spółka

Emitentem jest Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 28B, 30-552 Kraków, Polska.

Firmy Inwestycyjne

Firmami inwestycyjnymi pośredniczącymi w Ofercie i jednocześnie pełniącymi rolę Globalnych Współkoordynatorów są: (i) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 18, 00-850 Warszawa, Polska oraz (ii) Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa, Polska.

Globalni Współkoordynatorzy świadczą na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą, w szczególności są odpowiedzialni za zarządzanie Ofertą i plasowanie Akcji Oferowanych.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie jest również Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 18, 02-675, Polska, która pełni rolę współprowadzącego Księgę Popytu.

Firma inwestycyjną, która pełni rolę podmiotu rozliczającego, jest mBank S.A., ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polska.

Globalni Współkoordynatorzy, BM Pekao i ich podmioty powiązane (także jako część organizacji międzynarodowych lub o zasięgu globalnym, świadczących usługi finansowe) są lub mogą być zaangażowane w działalność w zakresie bankowości inwestycyjnej, papierów wartościowych, zarządzania inwestycjami oraz indywidualnego zarządzania majątkiem. W zakresie działalności dotyczącej papierów wartościowych Globalni Współkoordynatorzy, BM Pekao i ich podmioty powiązane zajmują się lub mogą się zajmować subemisją papierów wartościowych, obrotem papierami wartościowymi (na rachunek własny lub klientów), usługami maklerskimi, obrotem walutami, obrotem na giełdach towarowych i instrumentami pochodnymi (na rachunek własny lub klientów), a także świadczeniem usług maklerskich, usług bankowości inwestycyjnej, sporządzaniem analiz, jak również usług finansowania i doradztwa finansowego. W zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa i zasady dotyczące konfliktu interesów odnośnie do prowadzenia działalności maklerskiej i w ramach bankowości inwestycyjnej: (a) w normalnym toku działalności związanej z dokonywaniem obrotu instrumentami finansowymi, świadczeniem usług maklerskich lub usług finansowania Globalni Współkoordynatorzy, BM Pekao i ich podmioty powiązane mogą w dowolnym czasie posiadać inwestycje długo- lub krótkoterminowe, zapewniać finansowanie inwestycji oraz mogą – na rachunek własny lub swoich klientów – angażować się w obrót lub w inny sposób strukturyzować lub przeprowadzać transakcje dotyczące dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych lub kredytów uprzywilejowanych dowolnego podmiotu uczestniczącego w Ofercie lub transakcje dotyczące jakiegokolwiek waluty albo towaru związanych z Ofertą, lub transakcje dotyczące dowolnych powiązanych instrumentów pochodnych, (b) Globalni Współkoordynatorzy, BM Pekao i ich podmioty powiązane, ich dyrektorzy, członkowie organów zarządzających lub nadzorczych, członkowie kadry kierowniczej i pracownicy mogą w dowolnym czasie inwestować na własny rachunek lub zarządzać funduszami inwestującymi na własny rachunek w dłużne lub udziałowe papiery wartościowe emitowane przez dowolny podmiot uczestniczący w Ofercie, w jakiegokolwiek waluty lub towary związane z Ofertą lub w jakiegokolwiek powiązane instrumenty pochodne, (c) Globalni Współkoordynatorzy, BM Pekao i ich podmioty powiązane mogą w dowolnym czasie dokonywać w zwykłym toku czynności maklerskich na rzecz jakiegokolwiek podmiotu uczestniczącego w Ofercie.

Informacje w zakresie wynagrodzenia Globalnych Współkoordynatorów i BM Pekao zamieszczono w pkt 20.6 Prospektu.

Globalni Współkoordynatorzy i BM Pekao nie posiadają Akcji Spółki. Pomiędzy Globalnymi Współkoordynatorami i BM Pekao a Spółką nie występuje konflikt interesów.

Doradca Prawny Spółki

Usługi prawne na rzecz Spółki świadczy kancelaria prawna Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Siennej 39, 00-121 Warszawa, Polska.

Doradca Prawny świadczył i może świadczyć w przyszłości usługi prawne na rzecz Spółki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie Doradcy Prawnego Spółki nie jest powiązane z wielkością wpływów pozyskanych z Akcji Oferowanych. Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p. nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji.

Pomiędzy Doradcą Prawnym a Spółką nie występuje konflikt interesów.

20.5. Informacje pochodzące od osób trzecich

Na potrzeby Prospektu nie uzyskano informacji od osób trzecich, innych niż wykorzystane w pkt 8.2 Prospektu oraz pkt 10.1 Prospektu, gdzie zamieszczone zostały informacje pochodzące od osób trzecich, tj. CBRE sp. z o.o., Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych z siedzibą w Warszawie (ABSL), GUS i NBP. Informacje te zostały dokładnie powtórzone. W stopniu, w jakim Spółka jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie

informacji opublikowanych przez osobę trzecią, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne, niekompletne lub wprowadzały w błąd.

Z zastrzeżeniem powyższego, żadne informacje nie zostały sporządzone na zlecenie Spółki na potrzeby Oferty w celu ich zamieszczenia w Prospekcie oraz nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów i Prospekt nie zawiera do nich odniesień.

20.6. Koszty Oferty

Wynagrodzenie Globalnych Współkoordynatorów

Na Datę Prospektu Spółka szacuje, że kwota wynagrodzenia prowizyjnego Globalnych Współkoordynatorów z tytułu świadczonych przez nich usług na potrzeby Oferty, należnego w przypadku dojścia Oferty do skutku, w tym wynagrodzenie Globalnych Współkoordynatorów za zarządzanie Ofertą i plasowanie Akcji Oferowanych, wyniesie 2,3% netto wartości Oferty definiowanej jako iloczyn liczby ostatecznie przydzielonych inwestorom Akcji Oferowanych i ceny jednej Akcji Oferowanej ustalonej w ramach Oferty Publicznej. Ponadto, Spółka wypłaci Globalnym Współkoordynatorom wynagrodzenie stałe z tytułu przygotowania Oferty Publicznej w wysokości 350.000,00 zł, z tym zastrzeżeniem, że połowę tego wynagrodzenia pomniejszy wypłacone ww. wynagrodzenie prowizyjne. Dodatkowo, Spółka może przyznać Globalnym Współkoordynatorom dodatkowe wynagrodzenie prowizyjne w wysokości do 0,8% netto wartości Oferty, którego wypłata i wysokość będzie całkowicie uzależniona od wyłącznego uznania Spółki, w przypadku dojścia Oferty do skutku.

Wskazane wynagrodzenie obejmuje całość usług świadczonych przez Globalnych Współkoordynatorów, w szczególności wynagrodzenie za zarządzanie Ofertą oraz prowizję za plasowanie.

Ze względu na fakt, że na Datę Prospektu nie jest znana ani ostateczna liczba akcji, które zostaną objęte w ramach Oferty, ani Cena Akcji Oferowanych, niemożliwe jest precyzyjne określenie wielkości wpływów brutto z emisji Akcji Oferowanych.

Pozostałe koszty Oferty

Na Datę Prospektu Spółka szacuje pozostałe koszty Oferty ponoszone przez Spółkę na kwotę około 3 mln PLN netto.

Pozostałe koszty Oferty ponoszone przez Spółkę obejmują m.in.: (i) wynagrodzenie, koszty i wydatki doradztwa prawnego; (ii) koszty usług badania przez biegłego rewidenta Historycznych Informacji Finansowych oraz innych usług świadczonych przez firmę audytorską w związku z Ofertą, (iii) koszty sporządzenia Prospektu; (iv) koszty i wydatki związane z organizacją spotkań z inwestorami, prezentacji roadshow, usług doradczych PR i IR; (v) koszty druku, tłumaczenia i dystrybucji dokumentacji sporządzonej w związku z Ofertą (w tym Prospektu), prezentacji lub innych dokumentów ofertowych oraz reklam, (vi) koszty rozliczenia Oferty ponoszone na rzecz KDPW, GPW, KDPW_CCP, oraz (vii) pozostałe opłaty KDPW, GPW i notarialne.

Po przeprowadzeniu Oferty Spółka poda do wiadomości publicznej w formie raportu bieżącego szczegółowe informacje na temat wyników Oferty, w tym informacje na temat kosztów poniesionych przez Spółkę w związku z Ofertą.

Ani Spółka, ani Globalni Współkoordynatorzy nie będą pobierać dodatkowych żadnych opłat od podmiotów składających zapisy. Kwota wpłacona przez inwestora przy składaniu Zapisu może zostać jednak powiększona o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej. Ponadto inwestor może ponieść ewentualne koszty związane z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych, o ile inwestor składający zapis na Akcje Oferowane nie posiadał takiego rachunku wcześniej.

20.7. Umowa z animatorem Spółki

Na Datę Prospektu Spółka nie zawarła umowy z animatorem emitenta. Spółka rozważa zawarcie takiej umowy w późniejszym okresie, tj. po dopuszczeniu akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

20.8. Miejsce rejestracji Akcji

Na Datę Prospektu Akcje Istniejące są zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez Dom Maklerski Navigator S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa.

Po dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym, Akcje Oferowane zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, który będzie uczestniczył w obsłudze realizacji praw

korporacyjnych akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w stosownych regulacjach. Akcje Nowej Emisji zostaną zarejestrowane pod tym samym kodem ISIN, co Akcje Istniejące.

21. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

21.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu i na rzecz spółki Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie będącej odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

21.2. Oświadczenia Globalnych Współkoordynatorów

Oświadczenie Globalnego Współkoordynatora – mBank S.A.

Działając w imieniu i na rzecz spółki mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie mBank S.A. z siedzibą w Warszawie ponosi współodpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Współodpowiedzialność mBank S.A., jako podmiotu współodpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, ograniczona jest do punktu Prospektu pn. „Warunki Oferty” (z wyłączeniem podrozdziałów „Wyniki Oferty” oraz „Notowanie Akcji”).

Adam Pers
Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Gerlach
Prokurent

Oświadczenie Globalnego Współkoordynatora – Pekao Investment Banking S.A.

Działając w imieniu i na rzecz spółki Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie ponosi współodpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Współodpowiedzialność Pekao Investment Banking S.A., jako podmiotu współodpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, ograniczona jest do punktu Prospektu pn. „Warunki Oferty” (z wyłączeniem podrozdziałów „Wyniki Oferty” oraz „Notowanie Akcji”).

Maciej Jacenko
Prezes Zarządu

Marek Ćwir
Prokurent

21.3. Oświadczenie Doradcy Prawnego

Działając w imieniu i na rzecz spółki Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Doradcy Prawnego jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do punktów Prospektu pn.: *„Prawa i obowiązki związane z Akcjami oraz Walne Zgromadzenie”*, *„Rynek kapitałowy w Polsce oraz obowiązki związane z nabywaniem i zbywaniem akcji”*.

Leszek Koziorowski
partner

Krzysztof Marczuk
partner

22. SKRÓTY I DEFINICJE

Akcje, Akcje Dopuszczane	Akcje Oferowane oraz Akcje Istniejące
Akcje Istniejące	17.398.198 akcji Spółki o wartości nominalnej 13 zł każda, zdematerializowanych i zarejestrowanych w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez Dom Maklerski Navigator S.A.
Akcje Nowej Emisji, Akcje Oferowane	7.500.000 nowo emitowanych akcji Spółki na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 zł każda, będące przedmiotem Oferty
Akcjonariusz Kontrolujący	Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych	Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych z 1933 r. (ang. <i>the United States Securities Act of 1933</i>), ze zm.
Alternatywny System Obrotu	Rynek pozagiełdowy, organizowany przez firmę inwestycyjną lub spółkę prowadzącą rynek regulowany
BM Pekao	Współprowadzący Księgę Popytu – Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 18, 02-675 Warszawa, Polska
Data Prospektu, Dzień Prospektu	Dzień Zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW	„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” stanowiące zbiór zasad i rekomendacji dotyczących ładu korporacyjnego obowiązujących na GPW
Dopuszczenie	dopuszczenie i wprowadzenie Akcji oraz Praw do Akcji (osobno lub łącznie w zależności od kontekstu) do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW
Dyrektywa w Sprawie Niektórych Aspektów Prawnych Usług Społeczeństwa Informacyjnego	Dyrektywa 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 czerwca 2000 r. w sprawie niektórych aspektów prawnych usług społeczeństwa informacyjnego, w szczególności handlu elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego Dz.U. L 178 z 17.07.2000, str. 1-16)
Dyrektywa MIFID II	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE (Dz.U. UE.L.2014.173.349 z dnia 12.06.2014)
EOG	Europejski Obszar Gospodarczy, strefa wolnego handlu obejmująca kraje Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (z wyjątkiem Szwajcarii)
euro, EUR	jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską
Eurostat	Europejski Urząd Statystyczny
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, rynek regulowany prowadzony przez tę spółkę
Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Cavatina	Spółka i Spółki Zależne

GLA		powierzchnia najmu brutto (ang. Gross Leasable Area) – miara powierzchni stosowana przy wynajmowaniu nieruchomości i lokali komercyjnych, wyrażana w m ²
GUS		Główny Urząd Statystyczny
Historyczne Finansowe	Informacje	Historyczne informacje finansowe Grupy Cavatina za: rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r., rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. i rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.
Inwestorzy Indywidualni		inwestor niebędący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestorzy Instytucjonalni		inwestor kwalifikowany w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego oraz inne osoby, do których zostanie skierowane zaproszenie do wzięcia udziału w procesie budowy Księgi Popytu
KDPW		Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę
KNF		Komisja Nadzoru Finansowego
Kodeks Cywilny, KC		Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, ze zm.)
Kodeks spółek handlowych, KSH		Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
KRS		Krajowy Rejestr Sądowy
Księga Popytu		Rejestr inwestorów, którzy skutecznie złożyli deklaracje zainteresowania nabyciem Akcji Oferowanych, zawierająca liczbę Akcji Oferowanych, którą planują nabyć, oraz proponowaną cenę
MF		Ministerstwo Finansów
MSR		Międzynarodowy Standard Rachunkowości zatwierdzony przez Unię Europejską i ogłoszony w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
MSSF		Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzony przez Unię Europejską i ogłoszony w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
MSSF UE		Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje, zatwierdzone przez Unię Europejską i ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie		Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w art. 398 KSH
NBP		Narodowy Bank Polski
Oferta		Oferta publiczna Akcji Oferowanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzana na podstawie Prospektu
Ordynacja Podatkowa		Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2021 r., poz. 72, ze zm.)
Państwo Członkowskie		Państwo członkowskie Europejskiego Obszaru Gospodarczego
PKB		produkt krajowy brutto
PLN, zł, złoty		złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce
Prawa do Akcji		Prawa do objęcia Akcji Serii B

Prawo Budowlane	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.)
Prezes UODO	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
Prezes UOKiK	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Prezydent RP	Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
Prospekt	niniejszy prospekt Spółki, stanowiący prospekt w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, na podstawie którego Spółka będzie przeprowadzała Ofertę oraz ubiegała się o Dopuszczenie
PUODO	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Spółki
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 stycznia 2021 r.) w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., z późniejszymi zmianami
Regulamin KDPW	Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny począwszy od dnia 1 stycznia 2021 r.), uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami nr 27/727/18 z dnia 19 czerwca 2018 r. oraz nr 33/801/19 z dnia 22 maja 2019 r., a także zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej KDPW S.A. nr 44/812/19 z dnia 2 sierpnia 2019 r., uchwałą nr 14/831/20 z dnia 20 lutego 2020 r. obowiązującą od 1 maja 2020 r., uchwałą nr 53/870/20 z dnia 26 czerwca 2020 r., uchwałą nr 52/869/20 oraz uchwałą nr 54/871/20 z dnia 26 czerwca 2020 r., a także uchwałą nr 72/889/20 oraz uchwałą nr 73/890/20 z dnia 17 listopada 2020 r.
Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568 z dnia 24 maja 2016 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie dopuszczania instrumentów finansowych do obrotu na rynkach regulowanych (Dz. Urz. UE L 2017 Nr 87, str. 117)
Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/979	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/979 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących kluczowych informacji finansowych w podsumowaniu prospektu, publikacji i klasyfikacji prospektów, reklam papierów wartościowych, suplementów do prospektu i portalu zgłoszeniowego oraz uchylające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 382/2014 i rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2016/30 (Dz.U. L 166 z 21.6.2019, str. 1-25)
Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 (Dz.U. L 166 z 21.06.2019, str. 26-176)

Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.U. UE L 2014 Nr 173, str. 1)
Rozporządzenie w Sprawie Warunków Technicznych Budynków	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.)
Rozporządzenia Rady w Sprawie Kontroli Koncentracji	Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw (Dz.U. UE L 2014 Nr 24, str. 1 z dnia 29 stycznia 2004 r.)
Rozporządzenie 2017/1129, Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U. L 168 z 30.6.2017, str. 12-82)
Rozporządzenie 1215/2012	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. UE L 351 z dnia 20.12.2012 r.)
Rozporządzenie o Raportach	Rozporządzenie Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 757)
Rozporządzenie o Ryнку i Emitentach	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. z 2019 r., poz. 803)
Rozporządzenie o Sprawie Trybu i Warunków Postępowania Firm Inwestycyjnych, Banków oraz Banków Powierniczych	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych (Dz.U. z 2018 r., poz. 1112, ze zm.)
RP	Rzeczpospolita Polska
Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	Sąd Okręgowy w Warszawie, XII Wydział Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Sejm RP	Sejm Rzeczypospolitej Polskiej
Spółka, Emitent, Cavatina Holding	Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie
Spółki Zależne	Cavatina GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina & Partners International sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Deweloper Media sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Quickwork sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Salvaterra sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Equal I sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Equal III sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, 100K sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Diamentum Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Carbon Tower sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Tischnera Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 3 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina

SPV 4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 9 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 13 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 14 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 15 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 16 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 17 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 18 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 19 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 20 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 21 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 22 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 24 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 25 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 26 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina Architects GmbH z siedzibą w Berlinie, Niemcy, Jardin sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Giardini sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Carrasquin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

Statut	Statut Spółki
Strefa Euro	Grupa państw, których walutą jest euro, obejmująca następujące kraje: Austria, Belgia, Cypr, Estonia, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Luksemburg, Litwa, Łotwa, Malta, Niemcy, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Włochy
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny począwszy od dnia 9 listopada 2020 r.)
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 16 lutego 2021 r.) w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1038/1012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r., z późniejszymi zmianami
Uchwała Emisyjna	Uchwała nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 19 marca 2021 r. 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
Uchwała o Dopuszczeniu	Uchwała numer 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A do obrotu na rynku regulowanym, tj. Uchwała o Dopuszczeniu
UE	Unia Europejska
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Urząd Patentowy	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1415, ze zm.)
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz.U. z 2020 r., poz. 1400, ze zm.)
Ustawa o Nieuczciwej Konkurencji	Ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2020 r., poz. 1913, ze zm.)

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2020 r., poz. 2320, ze zm.)
Ustawa o Ochronie Baz Danych	W rozumieniu ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o ochronie baz danych (Dz.U. z 2020 r., poz. 288, ze zm.)
Ustawa o Ochronie Danych Osobowych	Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1781, ze zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021 r., poz. 275, ze zm.)
Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611)
Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2020 r., poz. 2080, ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r., poz. 217, ze zm.)
Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.)
Ustawa Prawo Autorskie	Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2020 r., poz. 288, ze zm.)
Ustawa Prawo Własności Przemysłowej	Ustawa z dnia 30 czerwca 2000 r. – Prawo własności przemysłowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 286, ze zm.)
Ustawa Prawo Przedsiębiorców	Ustawa z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2021 r., poz. 162, ze zm.)
VAT	podatek od towarów i usług, nakładany na zasadach i w zakresie określonym w Ustawie o Podatku od Towarów i Usług
Walne Zgromadzenie, WZ	Walne zgromadzenie Spółki
Zalecenie KE	Zalecenie Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczące roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (Dz.U. UE L 2005.52.51)
Zarząd	Zarząd Spółki
Zarząd GPW	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Zarząd KDPW	Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie
Zatwierdzenie Prospektu	Zatwierdzenie Prospektu przez KNF, w ramach którego zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie Zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych
Zwyczajne Walne Zgromadzenie	Zwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w art. 395 KSH
ZUS	Zakład Ubezpieczeń Społecznych

23.1. Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2018-2020



Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00
+48 (0) 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Opinia

Na potrzeby niniejszego Prospektu Emisyjnego oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE jak również zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) nr 2019/980 z dnia 14 marca 2019 roku, uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („Rozporządzenie”), przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Cavatina Holding S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, na które składają się: skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów za okresy 12 miesięcy kończące się 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowane rachunki przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienia zmian w kapitale własnym za okresy 12 miesięcy kończące się 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („skonsolidowane historyczne informacje finansowe”).

Naszym zdaniem, skonsolidowane historyczne informacje finansowe:

- przedstawiają rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej skonsolidowanych wyników finansowych i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okresy 12 miesięcy kończące się 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o

biegłych rewidentach”) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „*Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych*”.

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za okresy 12 miesięcy kończące się 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.



Building a better
working world

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><i>Nieruchomości inwestycyjne</i></p> <p>Nieruchomości inwestycyjne stanowią ponad 80% sumy aktywów Grupy Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2020.</p> <p>Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie główne kategorie: ukończone nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, wyceniane w cenie nabycia lub według wartości godziwej, o ile spełnione są kryteria określone w politykach rachunkowości Grupy przedstawione w nocie 9.7 wprowadzenia do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy.</p> <p>Wyceny w wartości godziwej są przeprowadzane przez niezależnych rzeczoznawców metodą dochodową, techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych i uwzględniają profesjonalny osąd w odniesieniu do między innymi stóp kapitalizacji (yield), wysokości obecnych i przyszłych przychodów czynszowych, poziomu wynajmu, a także stopnia zaawansowania budowy i nakładów pozostałych do poniesienia. Stopy dyskonta, które zostały użyte przez rzeczoznawców uwzględniają poziom ryzyka indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu. Dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych Grupy są danymi na poziomie trzecim hierarchii wartości godziwej.</p> <p>Zagadnienie zostało określone, jako kluczowe dla badania z uwagi na swój istotny wpływ na skonsolidowane historyczne informacje finansowe oraz szereg istotnych, profesjonalnych osądów Zarządu dotyczących m.in. kryteriów dotyczących rozpoczęcia wyceny w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz istotnych, profesjonalnych osądów dotyczących założeń w ramach wyceny w wartości godziwej.</p>	<p><i>Podejście do badania</i></p> <p>Nasze procedury badania obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none">ocenę stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości odnoszącej się do ujęcia i wyceny nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie,zrozumienie i ocenę środowiska kontroli wewnętrznej odnoszącej się do procesu wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie;omówienie z Zarządem Jednostki dominującej bieżącej sytuacji rynkowej branży nieruchomości w obszarach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność, w tym wpływu COVID-19 na rynek nieruchomości biurowych;ocenę i omówienie kluczowych założeń wycen w wartości godziwej, uwzględniających między innymi stopę kapitalizacji, stawki opłat czynszowych oraz okres bezzynszowy i inne rabaty/upusty, rynkową stopę dyskonta, poziom niewynajętej powierzchni czy też wartość nakładów na aranżację powierzchni;analizę wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz ocenę zastosowanych metod wyceny przy wsparciu naszych wewnętrznych specjalistów z zakresu wycen nieruchomości, a także procedury analityczne w odniesieniu do wartości godziwej, w tym ocenę zasadności zmian w świetle oczekiwań, które zbudowaliśmy w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania i bieżące informacje rynkowe;przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie wycen w zakresie prawidłowości informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez Jednostki dominującej oraz ocenę poprawności arytmetycznej modeli wyceny;wyjaśnienie, w tym w toku dyskusji z Zarządem Jednostki dominującej, założeń wycen dla których nie są publikowane wielkości wzorcowe oraz zmian wartości godziwych odbiegających od założonych oczekiwań;ocenę obiektywizm oraz kompetencji zaangażowanych przez Grupę zewnętrznych rzeczoznawców;analizę nakładów poniesionych w trakcie roku oraz test wybranych dokumentów źródłowych w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie;



Building a better
working world

Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie jest z natury subiektywna z uwagi na, między innymi, indywidualny charakter każdej nieruchomości, jej lokalizację i oczekiwane przychody z jej wynajmu.

Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych

Ujawnienia Grupy dotyczące kluczowych osądów oraz szacunków, a także zasad rachunkowości nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały zamieszczone w nocie 5.1, 5.2, 9.7 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Ujawnienia Grupy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie, w tym założeń przyjętych do wycen zaprezentowane są w nocie 17 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

- ocenę wpływu COVID-19 na dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych.

Ponadto oceniliśmy zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych Grupy.

Finansowanie działalności Grupy

Wartość kredytów, pożyczek oraz obligacji pozostałych do spłaty stanowią 40% sumy bilansowej Grupy Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2020.

Zgodnie z umowami kredytowymi oraz warunkami emisji obligacji, Grupa jest zobowiązana do realizacji szeregu wymogów. Wymogi te, w zależności

od zapisów konkretnej umowy i warunków emisji obligacji na bazie których Grupa uzyskała finansowanie dotyczą spełnienia określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane jednostkowe spółek zależnych, dane skonsolidowane grupy, w której Jednostką Dominującą jest Cavatina Sp. z o.o., która w przypadku części z tych umów kredytowych i obligacji, pełni funkcję Poręczyciela.

Zagadnienie zostało określone jako kluczowe dla badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy z uwagi na istotne salda finansowania dłużnego, które zapewnia ciągłość budów, umożliwia realizację kolejnych projektów i rozwój Grupy. Wartość dostępnego finansowania udzielonego jednostkom zależnym zależy również między innymi od poziomu komercjalizacji projektów inwestycyjnych.

Wartość wskaźników finansowych uzależniona jest w większości przypadków od wycen nieruchomości inwestycyjnych opisanych wyżej w punkcie *Nieruchomości inwestycyjne*.

Ustalenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wymaga dokonania szeregu szacunków i przyjęcia założeń co do poziomu, na którym kształtować się będą wartości inwestycji po ukończeniu budowy, stopnia zaawansowania oraz nakładów pozostałych do poniesienia czy też stopy kapitalizacji.

Brak spełnienia wymogów stawianych w umowach kredytowych i obligacji może prowadzić w konsekwencji do wypowiedzenia tych umów przez kredytodawców i obligatariuszy oraz konieczności

Podejście do badania

Nasze procedury badania obejmowały między innymi:

- udokumentowanie naszego zrozumienia procesu finansowania;
- zrozumienie procesu kalkulacji przez Zarząd Jednostki dominującej wymaganych wskaźników finansowych zgodnie z warunkami umów kredytowych oraz warunkami emisji obligacji finansujących działalność Grupy;
- zapoznanie się z wdrożonymi mechanizmami kontrolnymi Grupy w zakresie wypełniania warunków umów kredytowych oraz warunków emisji obligacji;
- zapoznanie się z wymogami i warunkami finansowania, w tym wymogami dotyczącymi wskaźników zadłużenia i zdarzeniami powodującymi wymagalność źródeł finansowania;
- ocenę zgodności oszacowanych przez Zarząd Jednostki dominującej wskaźników finansowych z wymaganymi poziomami tych wskaźników na dzień 31 grudnia 2020 roku poprzez przeprowadzenie rekalkulacji wskaźników;
- rozważenie zdarzeń mających miejsce po dacie bilansowej, włączając w to transakcje refinansowania, a także potencjalnego wpływu COVID-19 na przyszłe zmiany wyceny nieruchomości będące przedmiotem zabezpieczeń finansowania, na niepewność związaną ze spełnieniem wskaźników oraz płynność Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Ponadto oceniliśmy zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych Grupy.

<p>spłaty zadłużenia w terminach wcześniejszych niż obecnie zakładane.</p> <p><i>Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych</i></p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji pozostałych do spłaty zaprezentowane są w nocie 27 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.</p>	
--	--

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej, w tym członków Komitetu Audytu Jednostki dominującej za skonsolidowane historyczne informacje finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, które przedstawiają rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych niezawierających istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane historyczne informacje finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej, w tym członkowie Komitetu Audytu Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane historyczne informacje finansowe spełniały, mające zastosowanie, wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Członkowie Rady Nadzorczej, w tym członkowie Komitetu Audytu Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej w kontekście sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie

oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane historyczne informacje finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe przedstawiają będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.



Przekazujemy Radzie Nadzorczej, w tym członkom Komitetu Audytu Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Warszawa, dnia 18 czerwca 2021 roku

Kluczowy biegły rewident

Jerzy Buzek
Biegły rewident
nr w rejestrze: 10870

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Rondo ONZ 1,
00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

GRUPA KAPITAŁOWA
CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

**SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE
ZA LATA ZAKOŃCZONE DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU,
31 GRUDNIA 2019 ROKU ORAZ 31 GRUDNIA 2018 ROKU**

Kraków, 18 czerwca 2021 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
1. Informacje ogólne	12
2. Skład Grupy	12
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	16
4. Zatwierdzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych	16
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	17
5.1. Profesjonalny osąd	17
5.2. Niepewność szacunków i założeń	19
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych	20
6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	21
7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy.....	22
7.1. Korekty MSSF	22
7.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień przejścia na MSSF	36
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	37
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	38
9.1. Zasady konsolidacji.....	38
9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy	39
9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	39
9.4. Wycena do wartości godziwej	40
9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	41
9.6. Rzeczowe aktywa trwale.....	42
9.7. Nieruchomości inwestycyjne	42
9.8. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.....	44
9.9. Leasing	44
9.9.1. Grupa jako leasingobiorca.....	44
9.9.2. Grupa jako leasingodawca.....	45
9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	45
9.11. Aktywa finansowe.....	46
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych	47
9.13. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	48
9.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	48
9.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	48
9.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	49
9.17. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	49
9.18. Rezerwy	50
9.19. Płatności w formie akcji.....	50
9.19.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych	50
9.20. Przychody	51
9.20.1. Przychody z najmu i aranżacji.....	51
9.20.2. Odsetki	52
9.20.3. Dywidendy	52
9.21. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości	52
9.22. Podatki	53
9.22.1. Podatek bieżący	53

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

9.22.2. Podatek odroczony	53
9.22.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego	54
9.23. Zysk netto na akcję	54
10. Przychody z najmu i aranżacji	55
10.1. Przychody w podziale na kategorie	55
11. Segmenty operacyjne	55
12. Przychody i koszty	56
12.1. Pozostałe przychody operacyjne	56
12.2. Pozostałe koszty operacyjne	56
12.3. Przychody finansowe	56
12.4. Koszty finansowe	56
12.5. Koszty według rodzajów	57
12.6. Koszty świadczeń pracowniczych	57
13. Podatek dochodowy	58
13.1. Obciążenie podatkowe	58
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	58
13.3. Odroczony podatek dochodowy	59
14. Zysk przypadający na jedną akcję	60
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	61
16. Leasing	61
16.1. Grupa jako leasingobiorca	61
16.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	62
17. Nieruchomości inwestycyjne	63
18. Wartość firmy	69
19. Utrata kontroli nad jednostką zależną	70
20. Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	71
21. Zapasy	72
22. Pozostałe aktywa	72
22.1. Pozostałe aktywa finansowe	72
22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	75
23. Świadczenia pracownicze	75
23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji	75
24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności	76
25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77
26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe	77
26.1. Kapitał podstawowy	77
26.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	77
27. Zadłużenie	78
28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	94
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	97
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	97
29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	97
29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	97
30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	98
31. Sprawy sądowe	98
32. Rozliczenia podatkowe	98
33. Informacje o podmiotach powiązanych	99
33.1. Właściciel	104
33.2. Jednostka wspólnie kontrolowana	104
33.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	104

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

33.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	104
33.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	104
33.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	104
34. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	105
35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	105
35.1. Ryzyko stopy procentowej	105
35.2. Ryzyko walutowe.....	106
35.3. Ryzyko kredytowe	106
35.4. Ryzyko związane z płynnością	107
36. Instrumenty finansowe	109
36.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	109
36.2. Pochodne instrumenty finansowe	110
37. Zarządzanie kapitałem.....	111
38. Struktura zatrudnienia	111
39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	112

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Działalność kontynuowana				
Przychody z najmu i aranżacji	10	59 021	35 116	19 175
Koszty związane z najmem i aranżacjami	12.5	(26 070)	(18 838)	(11 723)
Wynik z najmu i aranżacji		32 951	16 278	7 452
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	17	233 801	217 998	213 452
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		266 752	234 276	220 904
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(21 819)	(24 359)	(19 247)
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	9 116	3 350	1 732
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	(7 545)	(2 512)	(1 147)
Zysk z działalności operacyjnej		246 504	210 755	202 242
Przychody finansowe	12.3	3 976	8 269	3 207
Koszty finansowe	12.4	(49 909)	(20 767)	(17 222)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	(794)	-	-
Zysk brutto		199 777	198 257	188 227
Podatek dochodowy	13.1	(54 064)	(38 889)	(36 821)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		145 713	159 368	151 406
Zysk netto za rok obrotowy		145 713	159 368	151 406
Inne całkowite dochody				
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(49)	5	(3)
Inne całkowite dochody netto		(49)	5	(3)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		145 664	159 373	151 403
Zysk na jedną akcję:				
– podstawowy z zysku za rok obrotowy (PLN)	14	0,64	0,70	0,67
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy (PLN)	14	0,64	0,70	0,67

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2020 roku

	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne		151	351	334
Wartość firmy	18	82 425	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		7 555	2 460	3 022
Nieruchomości inwestycyjne	17	1 118 426	1 309 426	859 419
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	29 013	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	50 016	11 593	5 659
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	3 442	2 911	969
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	997	1 512	525
		1 292 025	1 410 678	952 353
Aktywa obrotowe				
Zapasy	21	32 954	11 746	70
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	24	29 268	14 507	7 768
Należności z tytułu podatku dochodowego		78	185	-
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	11 825	33 850	49 671
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	25 290	18 347	17 361
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	13 449	41 818	19 282
		112 864	120 453	94 152
		1 404 889	1 531 131	1 046 505
SUMA AKTYWÓW				
PASYWA				
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)				
Kapitał podstawowy	26.1	226 177	226 177	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(47)	2	(3)
Zyski zatrzymane		443 391	303 391	152 311
		669 521	529 570	378 485
Kapitał własny ogółem				
		669 521	529 570	378 485
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	27	451 639	573 258	356 315
Obligacje	27	28 449	29 268	60 960
Zobowiązania inwestycyjne		11 309	5 890	5 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	10 861	16 179	15 559
Pozostałe zobowiązania finansowe	36.1	1 217	4 932	6 051
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	-	270	-
Rozliczenia międzyokresowe	29.3	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	31 199	39 750	27 777
		534 674	669 547	472 126
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29.1	9 790	16 431	17 354
Kredyty i pożyczki	27	66 984	87 364	65 491
Obligacje	27	-	68 938	36 566
Zobowiązania inwestycyjne		102 328	82 680	53 270
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	1 143	598	612

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020

(w tysiącach PLN)

Pozostałe zobowiązania finansowe	36.1	6 487	-	9 388
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	6 654	68 155	11 455
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	29.3	3 156	2 618	1 431
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 152	5 230	327
		200 694	332 014	195 894
Zobowiązania ogółem		735 368	1 001 561	668 020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 404 889	1 531 131	1 046 505

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	199 777	198 257	188 227
Korekty o pozycje:	(342 281)	(202 479)	(217 894)
Amortyzacja	12.5 2 377	1 146	1 114
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	23.1 (1 713)	1 713	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	17 (233 801)	(217 998)	(213 452)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	794	-	-
Wycena instrumentów pochodnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(15 948)	(6 739)	(2 961)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	30 (15 562)	(1 261)	6 455
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	30 (40 436)	56 287	10 005
Odsetki	12 951	7 565	10 873
Podatek dochodowy zapłacony	(42 826)	(23 184)	(27 692)
Pozostałe	30 8 494	(3 753)	(5 052)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(142 504)	(4 222)	(29 667)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	607 893	135 417	30 464
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	103	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	556 398	79 554	-
Spłata udzielonych pożyczek	49 559	51 985	20 568
Odsetki otrzymane	1 788	3 878	842
Pozostałe	45	-	9 054
Wydatki	411 054	301 424	231 989
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	668	653	780
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	396 063	261 824	183 001
Udzielenie pożyczek	13 695	37 219	47 530
Pozostałe	628	1 728	678
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	196 839	(166 007)	(201 525)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	447 593	379 228	302 437
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	428 275	360 036	257 126
Emisja dłużnych papierów wartościowych	19 318	19 192	45 311

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Wydatki		530 297	186 468	58 136
Splata pożyczek/kredytów		417 937	124 280	20 642
Wykup dłużnych papierów wartościowych		92 390	20 450	20 907
Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	16.1	1 064	610	480
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		535	331	73
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		14 371	30 797	16 034
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	15	4 000	10 000	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(82 704)	192 760	244 301
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(28 369)	22 531	13 109
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	5	(2)
Środki pieniężne na początek okresu		41 818	19 282	6 175
Środki pieniężne na koniec okresu		13 449	41 818	19 282

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2020 roku		226 177	2	303 391	529 570
Zysk/(strata) netto za rok		-	-	145 713	145 713
Inne całkowite dochody netto za rok		-	(49)	-	(49)
Całkowity dochód za rok		-	(49)	145 713	145 664
Wycena programu motywacyjnego	23	-	-	(1 713)	(1 713)
Wypłata dywidendy	15	-	-	(4 000)	(4 000)
Na dzień 31 grudnia 2020 roku		226 177	(47)	443 391	669 521

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2019 roku		226 177	(3)	152 311	378 485
Zysk/(strata) netto za rok		-	-	159 368	159 368
Inne całkowite dochody netto za rok		-	5	-	5
Całkowity dochód za rok		-	5	159 368	159 373
Wycena programu motywacyjnego	23	-	-	1 713	1 713
Wypłata dywidendy	15	-	-	(10 000)	(10 000)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku		226 177	2	303 391	529 570

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2018 roku		120 319	-	6 060	126 379
Zysk/(strata) netto za rok		-	-	151 406	151 406
Inne całkowite dochody netto za rok		-	(3)		(3)
Całkowity dochód za rok		-	(3)	151 406	151 403
Aport udziałów w jednostkach zależnych	2	105 858		(5 155)	100 703
Na dzień 31 grudnia 2018 roku		226 177	(3)	152 311	378 485

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19.07.2017 roku.

Jednostka dominująca 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 jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa. Jednostka dominująca prowadzi również działalność polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z Grupy Kapitałowej.

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

Jednostka dominująca jako jednostka zależna, należy również do grupy kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., której skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządzane jest przez Cavatinę Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz następujące spółki zależne i współkontrolowane:

Jednostki zależne i współkontrolowane:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	100%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza w latach 2018-2019, od 2020 realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	100%	n/d
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek, z wyjątkiem spółki Cavatina Office Sp. z o.o., co zostało szerzej opisane w punkcie nr 19.

W 2018 roku Cavatina Holding S.A. z dniem 26.02.2018 roku, w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, który został pokryty wkładami niepieniężnymi, objęła 100% udziałów w spółkach zależnych: Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. Ponadto z dniem 31.07.2018 roku w ten sam sposób Jednostka Dominująca Grupy objęła 100% udziałów w spółce zależnej Equal I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku – Białej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26.02.2018 roku został podwyższony kapitał zakładowy Jednostki dominującej o kwotę 55.394.789,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 29.03.2018 roku).

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki EQUAL I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31.07.2018 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej został podwyższony o kwotę 50.463.148,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 17.08.2018).

Powyższe transakcje, których przedmiotem było nabycie gruntów, budynków, umów najmu oraz umów na dostarczanie do nabytych budynków niektórych usług, np. sprzątania, ochrony i utrzymania, zostały zaklasyfikowane przez Grupę jako transakcje nabycia zespołu aktywów, ponieważ w ramach tych transakcji nie doszło do nabycia istotnych procesów, w szczególności procesu związanego z tzw. *asset management* (tj. działaniami na rzecz wzrostu wartości nieruchomości poprzez zarządzaniem najmem oraz koordynację i kontrolowanie realizacji zawartych umów), który ma znaczenie krytyczne aby zapewnić generowanie przychodów z najmu.

Wartość godziwa przejętych aktywów netto wyniosła 100 703 tys. PLN. Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością wyemitowanych akcji, wynikająca z dopuszczanej przez prawo różnicy w czasie pomiędzy dniem wyceny a dniem rejestracji podwyższenia kapitału, odniesiona została na zyski zatrzymane, ponieważ efektywnie wniesiony do Jednostki Dominującej kapitał odpowiada wartości netto wniesionych aktywów.

W toku normalnej działalności operacyjnej Grupa powołuje spółki celowe dedykowane do realizacji projektów inwestycyjnych.

W 2018 powołane zostały jednostki zależne Cavatina SPV 1 Sp. z o.o., Cavatina SPV 2 Sp. z o.o., Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., Cavatina SPV 5 Sp. z o.o., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., Cavatina SPV 8 Sp. z o.o., Cavatina SPV 9 Sp. z o.o., Cavatina Architects GmbH, Cavatina & Partners UK LTD.

W 2019 roku Quickwork Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. W 2020 roku nabyta została spółka Salvaterra Sp. z o.o., utworzone zostały Cavatina SPV 15 Sp. z o.o., Cavatina SPV 16 Sp. z o.o., Cavatina SPV 17 Sp. z o.o., Cavatina SPV 18 Sp. z o.o., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., Cavatina SPV 20 Sp. z o.o., Cavatina SPV 21 Sp. z o.o., Giardini Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o.

3 września 2020 roku Grupa sprzedała 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. – transakcja szerzej opisana została w punkcie nr 19.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanych historycznych danych finansowych w 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.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Prezes Zarządu Rafał Malarz,
- Wiceprezes Daniel Draga.

W ciągu okresu sprawozdawczego nastąpiły zmiany pełnionych funkcji w zarządzie. W dniu 23 października 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę funkcji członka zarządu na funkcję Wiceprezesa Zarządu dla Pana Rafała Malarza i Pana Daniela Dragi. W dniu 31 grudnia 2020 roku Prezes Michał Dziuda złożył rezygnację z pełnienia funkcji ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Następnie w dniu 31 grudnia 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie powołania Pana Rafała Malarza na funkcję Prezesa Zarządu spółki Cavatina Holding S.A., ze skutkiem na dzień podjęcia uchwały.

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych pozostaje bez zmian.

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Dziuda Filip
- Kulejewski Sebastian
- Jasiński Piotr
- Dziuda Paulina

W ciągu okresu sprawozdawczego nastąpiło zwiększenie ilości członków Rady Nadzorczej. Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały NWZ z dnia 22 lipca 2020 roku powołała na funkcję członka Rady Nadzorczej Panią Paulinę Dziudę.

Po dniu bilansowym, na mocy:

- uchwały NWZ z dnia 7 stycznia 2021 roku na członka Rady Nadzorczej powołano Panią Agnieszkę Wiśniewską,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku na przewodniczącego Rady Nadzorczej powołano Pana Michała Dziudę,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku na członka Rady Nadzorczej powołano Panią Annę Duszańską,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku z funkcji członka Rady Nadzorczej odwołano Pana Sebastiana Kulejewskiego,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku z funkcji członka Rady Nadzorczej odwołano Pana Piotra Jasińskiego.

Skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie uległ innym zmianom niż opisane wyżej.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 18 czerwca 2021 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przeszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Klasyfikacja pomiędzy pośrednikiem a zleceniodawcą

W ramach zawartych umów najmu Grupa zobowiązania jest do świadczenia na rzecz najemców pewnego zakresu usług dodatkowych do realizacji których Grupa zatrudnia podmioty zewnętrzne. Usługi dodatkowe obejmują dostawę mediów oraz między innymi usługi sprzątania powierzchni wspólnych, obsługę techniczną i ochrony obiektu. Za dodatkowe usługi najemcy uiszczają opłaty nieuwzględnione w stawce najmu. W przypadku mediów jest to obciążenie z tytułu refaktury kosztów mediów, natomiast pozostałe usługi pokrywane są w ramach opłat serwisowych, tzw. *service charges*. W przypadku kosztów mediów Grupa pełni funkcję pośrednika ponieważ nie ma realnego wpływu na sposób świadczenia usługi dostawy mediów, nie osiąga z tego tytułu żadnych korzyści ani obciążeń, a jej rola ogranicza się jedynie do monitorowania rozliczania kosztów mediów na poszczególnych najemców proporcjonalnie do zużycia. W przypadku pozostałych usług, pokrywanych przez opłaty serwisowe, Grupa pełni funkcję zleceniodawcy ponieważ koordynuje i ściśle nadzoruje prace podwykonawców, jest odpowiedzialna wobec najemców za jakość świadczonych przez nich usług, a ponadto w przypadku niepełnego obłożenia budynku ponosi ciężar kosztów tych usług proporcjonalnie do udziału powierzchni wolnej w powierzchni ogółem budynku. Ponadto Grupa uznaje, że kontrola nad pozostałymi usługami, pokrywanymi przez opłaty serwisowe, przekazywana jest w czasie świadczenia usług ponieważ korzyści ze świadczenia tychże usług konsumowane są przez najemców na bieżąco w miarę ich wykonywania.

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje klasyfikacji posiadanych budynków biurowych oraz budynków biurowych w budowie na podstawie kryteriów zawartych w MSR 40, zgodnie z którym do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości utrzymywane w celu pobierania przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, a nie w celu:

- a) wykorzystania do celów administracyjnych;
- b) sprzedaży w ramach zwykłej działalności.

Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi. W związku z czym Grupa klasyfikuje projekty inwestycyjne jako nieruchomości inwestycyjne (lub nieruchomości inwestycyjne w budowie).

Istotnymi elementami cyklu operacyjnego jest następujący już w trakcie budowy etap komercjalizacji nieruchomości oraz następujący po zakończeniu budowy etap aktywnego zarządzania budynkiem w fazie operacyjnej, dający Grupie wybór co do sposobu czerpania korzyści ekonomicznych z danej nieruchomości, to jest czerpania korzyści z najmu lub wzrost wartości nieruchomości wynikający z optymalizacji i stabilizacji przepływów pieniężnych generowanych przez budynek co przekłada się na maksymalizację ceny możliwej do uzyskania za daną nieruchomość w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości rozważana jest przypadku pojawienia się satysfakcjonującej oferty. W przypadku jej braku Grupa dalej aktywnie zarządza posiadaną nieruchomością. Wynika to ze strategii przyjętej przez Grupę, zgodnie z którą nieruchomości są utrzymywane przez Grupę i sprzedawane w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuacji rynkowej i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju.

Waluta funkcjonalna

Grupa dokonała analizy waluty, pod kątem podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działa, tj. środowiska, w którym głównie generuje i wydatkuje środki pieniężne.

Przy ustalaniu waluty funkcjonalnej Grupa bierze pod uwagę następujące czynniki podstawowe:

- walutę, która wywiera główny wpływ na odnotowywane ceny sprzedaży oraz walutę kraju, w którym siły konkurencji i obowiązujące przepisy wywierają główny wpływ na odnotowywane ceny sprzedaży,
- walutę, która wywiera główny wpływ na koszty robocizny i materiałów oraz na pozostałe koszty związane z działalnością podstawową Grupy,

oraz następujące czynniki dodatkowe:

- walutę, w której generowane są środki z działalności finansowej (tj. zaciąganie kredytów i pożyczek oraz emisja instrumentów dłużnych),
- walutę, w której utrzymywane są zazwyczaj wpływy z działalności operacyjnej.

W przypadku gdy powyższe wskaźniki nie są jednoznaczne, a waluta funkcjonalna nie jest oczywista, kierownictwo Grupy kieruje się własnym osądem w celu ustalenia waluty funkcjonalnej, która jak najwierniej odzwierciedla gospodarcze skutki transakcji, zdarzeń i uwarunkowań gospodarczych. W ramach tego podejścia kierownictwo nadaje priorytet wskaźnikom głównym przed rozważeniem wskaźników dodatkowych, które mają na celu dostarczenie dodatkowych dowodów potwierdzających w celu ustalenia waluty funkcjonalnej Grupy.

Analiza czynników podstawowych wskazuje na następujące waluty, które mają wpływ na ustalane ceny oraz generowane koszty:

- walutą kraju, w którym siły konkurencji i obowiązujące przepisy wywierają główny wpływ na ceny sprzedaży jest PLN,
- przychody z najmu oraz ceny sprzedaży nieruchomości denominowane są w euro (EUR),
- przychody z tytułu service charge oraz przychody z tytułu aranżacji ustalane są w polskich złotych (PLN),
- koszty jakie ponosi Grupa są ustalane i rozliczane są w PLN,

Analiza powyższych czynników wskazuje na dwie waluty (PLN i EUR), które używane są w działalności gospodarczej Grupy. W ocenie Zarządu Grupy walutą podstawową środowiska gospodarczego, a tym samym walutą funkcjonalną jest PLN, ze względu na fakt iż jest to główna waluta prowadzenia działalności.

Prawidłowość przyjętego założenia potwierdza również analiza czynników dodatkowych:

- finansowanie w postaci kredytów pozyskiwane jest w PLN, po zakończeniu projektu zadłużenie konwertowane jest na kredyty inwestycyjne denominowane w EUR, czemu nie towarzyszy fizyczny przepływ środków, instrumenty dłużne emitowane są w PLN,
- należności z tytułu czynszów w większości regulowane są w PLN pomimo ustalania stawek najmu w oparciu o EUR, sprzedaż nieruchomości rozliczana jest w EUR, jednak otrzymane kwoty podlegają konwersji na PLN w krótkim okresie czasu w celu ich reinwestowania i pokrywania kosztów w PLN.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty i okoliczności Zarząd Grupy ocenił, że walutą funkcjonalną Grupy jest polski złoty. Walutą sprawozdawczą Spółki jest polski złoty.

Ustalenie spółkontroli

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą spółkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące spółkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

W 2020 roku Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. W wyniku postanowień umownych, oprócz pozostałych 35% udziałów w kapitale jednostki, Grupa otrzymała uprzywilejowanie co do głosu, dające Grupie dodatkowe 15% głosów przy podejmowaniu wszystkich decyzji dotyczących działalności Cavatina Office Sp. z o.o. Dodatkowo Grupa ma prawo wyboru połowy członków Zarządu. Wszelkie decyzje wymagają współpracy i zgody obydwu stron umowy, a kwestie sporne rozstrzygane będą w drodze arbitrażu.

Analiza powyższych czynników wskazuje na fakt sprawowania spółkontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o. W skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, jednostka prezentowana jest jako spółka spółkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.3. Na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie występują

dodatkowe porozumienia ani umowy, z których wynikałyby dodatkowe prawa udziałowców w zakresie kontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o.

Klasyfikacja umów leasingowych (Grupa jako leasingodawca)

Grupa jako leasingodawca dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

W swoim portfelu nieruchomości inwestycyjnych, Grupa zawarła umowy leasingu nieruchomości komercyjnych. Grupa zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing operacyjny.

5.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami. Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy na wycenę wpływają dodatkowo potencjalna maksymalna wartość inwestycji po ukończeniu oraz jej stopień zaawansowania i wynikające z niego nakłady pozostałe do poniesienia. Wycena wymaga dokonania szeregu szacunków i przyjęcia założeń co do poziomu, na którym kształtować będą się powyższe wartości. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na wycenach zewnętrznych rzeczoznawców i na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu. Założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 17.

Utrata wartości wartości firmy

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w punkcie 18.

Krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy

Grupa nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 *Podatek dochodowy* w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za lata obrotowe obejmujące 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dominującej dnia 19 marca 2021 roku na podstawie art. 45 ust. 1a i art. 45 ust. 1c oraz art. 55 ust. 6 i art. 55 ust. 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2020 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Polskie Standardy Rachunkowości”). Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zawierają korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Zarząd jednostki dominującej nie sporządził skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku korzystając ze zwolnienia wynikającego z art. 56 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020 zostały sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe są przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN.

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych 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 31 grudnia 2020 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 87 830 tysięcy złotych, 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 36 014 tysięcy złotych, które podlegają prolongacji oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 5 750 tysięcy złotych na dzień bilansowy. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 102 328 tysięcy złotych, 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 długoterminowe, 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 zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W ramach opracowanej strategii Grupa, w tym spółki celowe realizujące poszczególne inwestycje finansują 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 27. 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 31 grudnia 2020 zostały spełnione.

Zarząd Spółki przygotował prognozę finansową (przepływów finansowych) Grupy na rok 2021. Przygotowując tą prognozę Zarząd przyjął szereg założeń, spośród których najważniejsze dotyczą:

1. dalsze pozyskiwanie 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. kontynuowanie trwających procesów inwestycyjnych,
3. realizację transakcji zakupu gruntów pod kolejne przedsięwzięcia inwestycyjne,
4. sukcesywne pozyskiwanie 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 nieruchomości na temat obecnej i prognozowanej sytuacji w branży, które wskazują między innymi na rekordowo niską ilość powierzchni biurowej znajdującej się budowie, prognozy co do stopniowo odbudowującego się popytu na powierzchnię biurową oraz prawdopodobną tak zwaną lukę podażową (tj. sytuację, 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 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 szerzej opisane w nocie 17, podpisać kolejne umowy najmu oraz umowy kredytowe i umowy pożyczek zapewniające dodatkowe źródła finansowania realizowanych inwestycji opisane szerzej w nocie 39.

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 oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy zostały przedstawione w tysiącach PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy

7.1. Korekty MSSF

Zgodnie z MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” Grupa stosuje te same zasady (politykę) rachunkowości sporządzając sprawozdanie z sytuacji finansowej według MSR / MSSF oraz przez wszystkie okresy zaprezentowane w jej pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSR/ MSSF. Jednostka dominująca nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok na podstawie wyłączenia, o którym mowa w art. 56 Ustawy o rachunkowości. Wszystkie standardy które weszły w życie w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zostały zastosowane od dnia 1 stycznia 2018 roku, który stanowi dzień przejścia na MSSF.

W związku z zastosowaniem MSSF od 1 stycznia 2020 roku dokonano przekształcenia sprawozdań finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, które sporządzane były zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wpływ przejścia na MSSF oraz opis wprowadzonych korekt zaprezentowano poniżej w formie opisowej i tabelarycznej.

1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości wyceniane były do wartości godziwej poprzez ustalenie wartości odtworzeniowej. Na gruncie MSSF, metoda odtworzeniowa nie jest co do zasady stosowana jako metoda ustalania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, w tym nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Zgodnie z MSR 40, jeżeli jednostka stwierdzi, że wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy nie można wiarygodnie ustalić, wycenia nieruchomości inwestycyjną w trakcie budowy w wartości kosztu (do czasu, kiedy jej wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić, lub do czasu zakończenia budowy). Nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały wycenione zgodnie z MSR 40 i MSSF 13 (polityka rachunkowości w zakresie ujmowania i wyceny nieruchomości inwestycyjnych została opisana szerzej w punkcie 9.7).

2. Ujęcie aktywa z tytułu korekty przychodów z najmu metodą liniową

W skonsolidowanym sprawozdaniu sporządzonym w oparciu o Ustawę o rachunkowości, dokonując korekty przychodów z najmu, zapewniającej linowe rozpoznanie przychodu w trakcie całego okresu trwania umowy, Grupa rozpoznawała ujmowane aktywa jako rozliczenia międzyokresowe. W niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych aktywa opisane powyżej ujmowane są jako część nieruchomości inwestycyjnej.

3. Ujęcie kosztów pośrednictwa w najmie.

W procesie komercjalizacji Grupa ponosi nakłady związane z prowizjami dla pośredników świadczących swoje usługi dla najemców poprzez wsparcie w wyborze lokalizacji oraz w procesie negocjacji umowy najmu. Zgodnie z MSSF 16 początkowe bezpośrednie koszty uzyskania leasingu operacyjnego, powinny zwiększać wartość aktywów których dotyczą. W skonsolidowanym sprawozdaniu sporządzonym zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, Grupa rozpoznawała oddzielne aktywo z tego tytułu. Koszty pośrednictwa w najmie w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały ujęte w wartości nieruchomości inwestycyjnej zgodnie z MSSF 16.

4. Prezentacja gruntów

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, grunty do momentu rozpoczęcia na nich prac budowlanych prezentowane były w pozycji zapasów. Zgodnie z MSR 40 grunty, na których planowana jest działalność inwestycyjna zalicza się do nieruchomości inwestycyjnych. Grupa dokonała korekty prezentacyjnej zgodnie z zasadami opisanymi powyżej.

5. Ujęcie kosztów wykonania aranżacji (fit out)

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, koszty wykonania niezakończonych aranżacji oraz koszty niezakończonego projektowania nie były uwzględniane w wartości godziwej nieruchomości i prezentowane jako produkcja w toku. Grupa prezentowała również inne bezpośrednie nakłady na inwestycje w nieruchomości w pozycji zapasów. Zgodnie z MSR 40 koszty te powinny zwiększać nakłady na nieruchomości inwestycyjną, jako koszty bezpośrednie jej budowy. Grupa dokonała korekty prezentacyjnej, przenosząc koszty wykonania aranżacji z pozycji zapasów do pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

6. Wartość firmy

Wartość firmy rozpoznana została w wyniku transakcji nabycia jednostki zależnej, która miała miejsce w roku 2017, a więc przed datą przejścia na MSSF. Ze względu na ten fakt, Grupa zastosowała zwolnienie ze stosowania niektórych wymogów MSSF 3, wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF na dzień 1 stycznia 2018 roku (dzień przejścia na MSSF) odpowiada jej wartości bilansowej ustalonej zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami określonymi przez Ustawę o rachunkowości. Grupa przeprowadziła test sprawdzający, czy nastąpiła utrata wartości wartości firmy na dzień 1 stycznia 2018 roku, w oparciu o warunki istniejące na ten dzień. W wyniku testu nie stwierdzono utraty wartości wartości firmy. Koszty amortyzacji wartości firmy w latach 2018-2019, ujęte w sprawozdaniu finansowym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, zostały odwrócone.

7. Wycena Programu motywacyjnego

Płatności oparte na akcjach nie są objęte regulacjami Ustawy o rachunkowości, w związku z czym Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości nie dokonywała wyceny ani ujęcia programu motywacyjnego rozliczanego płatnościami opartymi na akcjach. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym program został wyceniony zgodnie z zasadami wynikającymi z MSSF 2.

8. Leasingi, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów

Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości nie ujmowała umów o charakterze leasingu operacyjnego. Umowy najmu, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów, zostały rozpoznane zgodnie z MSSF 16.

9. Element zmienny wynagrodzenia w umowach sprzedaży nieruchomości

Gwarancje czynszowe wynikające z umów sprzedaży nieruchomości prezentowane były zgodnie z Ustawą o rachunkowości jako zobowiązania warunkowe. Zgodnie z MSSF 15 zobowiązania te powinny stanowić element ustalania ceny transakcyjnej. W skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF Grupa pomniejszyła wynagrodzenie otrzymane w wyniku transakcji sprzedaży nieruchomości, a tym samym rozpoznawany przychód z tytułu wykonania umowy, o szacowaną wartość opłat z tytułu gwarancji czynszowych, które zostaną uiszczone na rzecz nabywcy nieruchomości.

10. Przychody ze sprzedaży – Grupa jako pośrednik

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przygotowanym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, Grupa prezentowała wszystkie przychody i koszty związane z zawartymi umowami najmu bez ich wzajemnego kompensowania. Grupa przeprowadziła analizę przychodów pod kątem zleceniodawca vs pośrednik, zgodnie z MSSF 15 i na tej podstawie dokonała korekty przychodów z tytułu refakturowania na najemców kosztów mediów, dla której to pozycji Grupa pełni rolę pośrednika.

11. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Pozycja środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, obejmuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Grupa dokonała reklasyfikacji sald nie spełniających definicji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do pozycji innych aktywów finansowych, zgodnie z MSR 7.

12. Inne korekty prezentacyjne

- a. Kompensowanie aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z MSR 12.
- b. Przeniesienie przychodów niezwiązanych z działalnością podstawową do innych przychodów operacyjnych.
- c. Przeniesienie kapitału zapasowego po eliminacjach transakcji w Grupie do pozycji zysków zatrzymanych.
- d. Przeniesienie kosztów niezwiązanych z funkcjonowaniem nieruchomości do kosztów zarządu.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Uzgodnienie skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 01.01.2018 w związku z przejściem na MSSF

Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	Na 01.01.2018 wg PSR	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	Na 01.01.2018 wg MSSF
Kapitał podstawowy	120 319	-	120 319
Kapitał zapasowy	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-	-
Zyski zatrzymane	30 271	-24 211	6 060
Kapitał własny ogółem	150 590	-24 211	126 379

Uzgodnienie bilansu/sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2018*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	4. Prezentacja gruntów	5. Koszty aranżacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczyste go użytkownika gruntów	9. Wynagrodzenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2018
AKTYWA														
Aktywa trwale, w tym	976 455	(51 793)	-	(6 432)	12 980	12 611	4 173	-	14 965	-	-	-	(10 607)	952 353
Aktywa niematerialne	334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334
Wartość firmy	78 251	-	-	-	-	-	4 173	-	-	-	-	-	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	3 022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 022
Nieruchomości inwestycyjne	870 655	(51 793)	-	-	12 980	12 611	-	-	14 965	-	-	-	-	859 419

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	5 659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 659
Pozostałe aktywa niefinansowe	7 401	-	-	(6 432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	969
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 133	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 607)	525
Aktywa obrotowe	125 117	-	(3 827)	(1 546)	(12 980)	(12 611)	-	-	-	-	-	-	-	94 152
Zapasy	25 661	-	-	-	(12 980)	(12 611)	-	-	-	-	-	-	-	70
Należności z najmu oraz pozostałe należności	7 768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 768
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	41 861	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 811	-	49 671
Pozostałe aktywa niefinansowe	22 734	-	(3 827)	(1 546)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 361
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 093	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7 811)	-	19 282
SUMA AKTYWÓW	1 101 572	(51 793)	(3 827)	(7 978)	-	-	4 173	-	14 965	-	-	-	(10 607)	1 046 505

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

PASYWA	PSR na 31.12.2018*	1. Wycena nieruchom ości inwestycyj nych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednic wa	4. Prezentacj a gruntów	5. Koszty aranżacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyza cja wartości firmy	7. Program motywacy jny	8. Prawo wieczyste go użytkowa nia	9. Wynagrod zenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacy jne	MSSF na 31.12.2018
Kapitał własny ogółem	425 826	(41 952)	(3 100)	(6 462)	-	-	4 173	-	-	-	-	-	-	378 485
Kapitał podstawowy	226 177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	199 552	(41 952)	(3 100)	(6 462)	-	-	4 173	-	-	-	-	-	100	152 311
Kapitał zapasowy	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-
Zobowiązania dlugoterminowe	479 854	(9 841)	(727)	(1 516)	-	-	-	-	14 963	-	-	-	(10 607)	472 126
Kredyty i pożyczki	356 315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	356 315
Obligacje	60 960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 960
Zobowiązania inwestycyjne	5 464	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	596	-	-	-	-	-	-	14 963	-	-	-	-	-	15 559
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 051
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50 468	(9 841)	(727)	(1 516)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 607)	27 777
Zobowiązania krótkoterminowe	195 892	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	195 894
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 354
Kredyty i pożyczki	65 491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65 491
Obligacje	36 566	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 566
Zobowiązania inwestycyjne	53 270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53 270
Zobowiązania z tytułu leasingu	610	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	612
Pozostałe zobowiązania finansowe	9 388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 388
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	11 455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 455
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 431
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	327	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327
Zobowiązania ogółem	675 746	(9 841)	(727)	(1 516)	-	-	-	-	14 965	-	-	-	(10 607)	668 020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	1 101 572	(51 793)	(3 827)	(7 978)	-	-	4 173	-	14 965	-	-	-	(10 607)	1 046 505

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Uzgodnienie całkowitych dochodów za rok zakończony 31.12.2018 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2018*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczystego użytkowania gruntów	9. Wynagrodzenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2018
Przychody z najmu i aranżacji	21 083	-	-	-	-	-	-	-	(545)	(1 363)	19 175
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(12 291)	-	-	-	-	-	23	-	545	-	(11 723)
Wynik z najmu i aranżacji	8 792	-	-	-	-	-	23	-	-	(1 363)	7 452
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	247 160	(21 903)	(3 827)	(7 978)	-	-	-	-	-	-	213 452
Koszty ogólnego zarządu	(19 247)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19 247)
Pozostałe przychody operacyjne	373	-	-	-	-	-	-	-	-	1 359	1 732
Pozostałe koszty operacyjne	(5 324)	-	-	-	4 173	-	-	-	-	4	(1 147)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	231 754	(21 903)	(3 827)	(7 978)	4 173	-	23	-	-	-	202 242
Przychody finansowe	3 207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 207
Koszty finansowe	(17 199)	-	-	-	-	-	(23)	-	-	-	(17 222)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Zysk/(strata) brutto	217 762	(21 903)	(3 827)	(7 978)	4 173	-	-	-	-	-	188 227
Podatek dochodowy	(43 226)	4 162	727	1 516	-	-	-	-	-	-	(36 821)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	174 536	(17 741)	(3 100)	(6 462)	4 173	-	-	-	-	-	151 406
Inne całkowite dochody											
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Inne całkowite dochody netto	(3)										(3)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	174 533	(17 741)	(3 100)	(6 462)	4 173	-	-	-	-	-	151 403

Uzgodnienie bilansu/sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2019*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	4. Prezentacja gruntów	5. Koszty aranżacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczystego użytkowania	9. Wynagrodzenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2019
AKTYWA														
Aktywa trwałe, w tym	1 323 464	35 294	-	(448)	19 075	27 490	8 347	-	16 181	179	-	-	(18 904)	1 410 678
Aktywa niematerialne	351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	351
Wartość firmy	74 078	-	-	-	-	-	8 347	-	-	-	-	-	-	82 425

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rzeczowe aktywa trwałe	2 460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 460
Nieruchomości inwestycyjne	1 211 386	35 294	-	-	19 075	27 490	-	-	16 181	-	-	-	-	1 309 426
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	11 593	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 593
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 359	-	-	(448)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 911
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	20 237	-	-	-	-	-	-	-	-	179	-	-	(18 904)	1 512
Aktywa obrotowe	176 621	(45)	(636)	(8 921)	(19 075)	(27 490)	-	-	-	-	-	-	-	120 454
Zapasy	58 356	(45)	-	-	(19 075)	(27 490)	-	-	-	-	-	-	-	11 746
Należności z najmu oraz pozostałe należności	14 507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 507
Należności z tytułu podatku dochodowego	185	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185
Pozostałe aktywa finansowe	23 443	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 408	-	33 850
Pozostałe aktywa niefinansowe	27 904	-	(636)	(8 921)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 347
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 408)	-	41 818
SUMA AKTYWÓW	1 500 085	35 249	(636)	(9 369)	-	-	8 347	-	16 181	179	-	-	(18 904)	1 531 131

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

PASYWA	PSR na 31.12.2019*	1. Wycena nieruchom ości inwestycyj nych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednict wa	4. Prezentacj a gruntów	5. Koszty aranżacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyzac ja wartości firmy	7. Program motywacyj ny	8. Prawo wieczysteg o użytkowan ia	9. Wynagrod zenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacyj ne	MSSF na 31.12.2019
Kapitał własny ogółem	501 540	28 552	(515)	(7 589)	-	-	8 347	-	-	(765)	-	-	-	529 570
Kapitał podstawowy	226 177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	275 261	28 552	(515)	(7 589)	-	-	8 347	-	-	(765)	-	-	100	303 391
Kapitał zapasowy	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-
Zobowiązania długoterminowe	667 206	6 697	(121)	(1 780)	-	-	-	-	16 179	270	-	-	(18 904)	669 547
Kredyty i pożyczki	573 258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573 258
Obligacje	29 268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 268
Zobowiązania inwestycyjne	5 890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 890
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	16 179	-	-	-	-	16 179
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 932	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 932
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270	-	-	-	270

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 858	6 697	(121)	(1 780)	-	-	-	-	-	-	-	-	(18 904)	39 750
Zobowiązania krótkoterminowe	331 339	-	-	-	-	-	-	-	2	673	-	-	-	332 014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 431
Kredyty i pożyczki	88 211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87 364
Obligacje	68 938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68 938
Zobowiązania inwestycyjne	82 680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 680
Zobowiązania z tytułu leasingu	596	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	598
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	67 482	-	-	-	-	-	-	-	-	673	-	-	-	68 155
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 618	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 618
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 230
Zobowiązania ogółem	998 545	6 697	(121)	(1 780)	-	-	-	-	16 181	943	-	-	(18 904)	1 001 561
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	1 500 085	35 249	(636)	(9 369)	-	-	8 347	-	16 181	178	-	-	(18 904)	1 531 131

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Uzgodnienie całkowitych dochodów za rok zakończony 31.12.2019 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2019*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczystego użytkowania gruntów	9. Wynagrodzenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2019
Przychody z najmu i aranżacji	37 886	-	-	-	-	-	-	-	(1 947)	(823)	35 116
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(24 961)	-	-	-	-	-	276	-	1 947	3 900	(18 838)
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	12 925	-	-	-	-	-	276	-	-	3 077	16 278
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	130 442	87 043	3 191	(1 391)	-	-	(1)	(1 286)	-	-	217 998
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(19 088)	-	-	-	-	(1 713)	-	342	-	(3 900)	(24 359)
Pozostałe przychody operacyjne	3 770	-	-	-	-	-	-	-	-	(420)	3 350
Pozostałe koszty operacyjne	(7 928)	-	-	-	4 173	-	-	-	-	1 243	(2 512)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	120 121	87 043	3 191	(1 391)	4 173	(1 713)	275	(944)	-	-	210 755
Przychody finansowe	8 269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 269
Koszty finansowe	(20 492)	-	-	-	-	-	(275)	-	-	-	(20 767)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) brutto	107 898	87 043	3 191	(1 391)	4 173	(1 713)	-	(944)	-	-	198 257
Podatek dochodowy	(22 188)	(16 538)	(606)	264	-	-	-	179	-	-	(38 889)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	85 710	70 505	2 585	(1 127)	4 173	(1 713)	-	(765)	-	-	159 368
Inne całkowite dochody											
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Inne całkowite dochody netto	5										5
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	85 715	70 505	2 585	(1 127)	4 173	(1 713)	-	(765)	-	-	159 373

* Dane według PSR pochodzą z pierwszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

7.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień przejścia na MSSF

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 roku

1 stycznia 2018

AKTYWA	
Aktywa trwale	
Aktywa niematerialne	193
Wartość firmy	82 425
Rzeczowe aktywa trwale	2 615
Nieruchomości inwestycyjne	116 310
Investycje w jednostkach współpracujących wycenianych metodą praw własności	-
Pozostałe aktywa finansowe	5 167
Pozostałe aktywa niefinansowe	293
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 787
	212 790
Aktywa obrotowe	
Zapasy	1 286
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	4 807
Należności z tytułu podatku dochodowego	-
Pozostałe aktywa finansowe	52 293
Pozostałe aktywa niefinansowe	23 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 175
	88 377
	301 167
SUMA AKTYWÓW	
PASYWA	
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	
Kapitał podstawowy	120 319
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	6 060
Kapitał zapasowy	-
Kapitał własny ogółem	126 379
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty i pożyczki	13 648
Obligacje	56 043
Zobowiązania inwestycyjne	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 134
Pozostałe zobowiązania finansowe	3 286
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-
Rezerwa	-
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	712
	85 823
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 738
Kredyty i pożyczki	18 240
Obligacje	16 347
Zobowiązania inwestycyjne	29 758
Zobowiązania z tytułu leasingu	1
Pozostałe zobowiązania finansowe	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	10 152
Rezerwy	60
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	8 288
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 381
	88 965
Zobowiązania ogółem	174 788
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	301 167

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: *Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie* (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3: *Zmiany do odniesień do Zatożeń Konceptyjnych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16: *Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37: *Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 4: *Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9* (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: *Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2* (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: *Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8: *Definicja wartości szacunkowych* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiany do MSSF 16: *Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021* (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczonej dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Na dzień zatwierdzenia niniejszych historycznych informacji finansowych do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe obejmują sprawozdanie finansowe Cavatina Holding S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za lata zakończone 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych (po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF – sprawozdania finansowe jednostek zależnych i współkontrolowanych sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości) sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych, a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością

godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako sumę przekazanej zapłaty, która jest wyceniana według wartości godziwej na dzień przejęcia, oraz kwoty wszelkich udziałów niekontrolujących w jednostce przejmowanej. Koszty związane z przejęciem są rozliczane w koszty w momencie ich poniesienia i zaliczane do kosztów ogólnego zarządu.

Grupa nabywa przedsięwzięcie w sytuacji gdy nabyty zbiór działań i aktywów obejmuje co najmniej jeden wkład i jeden znaczący proces, które łącznie znacząco przyczyniają się do zdolności do tworzenia produktu. Jeżeli zespół działań i aktywów nie ma produktów na dzień przejęcia, nabyty proces (lub grupę procesów) uznaje się za znaczący wyłącznie gdy ma on znaczenie krytyczne dla zdolności do rozwijania lub przekształcania nabytego wkładu lub wkładów w produkty oraz nabyte wkłady obejmują zarówno zorganizowaną siłę roboczą, która posiada niezbędne umiejętności, wiedzę lub doświadczenie na potrzeby prowadzenia tego procesu (lub grupy procesów), jak i inne wkłady, które zorganizowana siła robocza mogłaby rozwijać lub przekształcać w produkty. Jeżeli zespół działań i aktywów ma produkty na dzień przejęcia, nabyty proces (lub grupę procesów) uznaje się za znaczący, jeśli ma krytyczne znaczenie dla zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów, a nabyte wkłady obejmują zorganizowaną siłę roboczą, która posiada niezbędne umiejętności, wiedzę lub doświadczenie na potrzeby prowadzenia tego procesu (lub grupy procesów) lub jeśli znacząco przyczynia się do zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów i jest uważany za wyjątkowy lub rzadki lub nie można go zastąpić bez znacznych kosztów, nakładów lub opóźnień w odniesieniu do zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów.

Wartość firmy wycenia się początkowo według kosztu (będącego nadwyżką sumy przekazanej zapłaty i kwoty ujętej dla udziałów niekontrolujących i wszelkich poprzednich posiadanych udziałów nad możliwymi do zidentyfikowania nabytymi aktywami netto i przejętymi zobowiązaniami i zobowiązaniami warunkowymi). Jeżeli wartość godziwa nabytych aktywów netto przekracza łączną przekazaną zapłatę, Grupa dokonuje ponownej oceny, czy prawidłowo zidentyfikowała wszystkie nabyte aktywa i wszystkie przejęte zobowiązania oraz dokonuje przeglądu procedur stosowanych do wyceny kwot, które mają być ujęte na dzień przejęcia. Jeżeli ponowna wycena nadal skutkuje nadwyżką wartości godziwej nabytych aktywów netto nad łączną przekazaną zapłatą, zysk jest ujmowany w rachunku zysków i strat.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości.

W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.3. Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych

Współkontrola to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który ma miejsce, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne związane z tą działalnością wymagają wspólnej zgody stron posiadających współkontrolę.

Rok obrotowy jednostek współkontrolowanych i jednostki dominującej jest jednakowy. Spółki współkontrolowane stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek współkontrolowanych dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Inwestycje Grupy w jednostkach współkontrolowanych są ujmowane w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce współkontrolowanej ujmuje się początkowo według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki współkontrolowanej, biorąc pod uwagę procent posiadanego zaangażowania kapitałowego. W przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną i zmiany statusu jednostki na jednostkę współkontrolowaną, udziały w tej jednostce wyceniane są według wartości godziwej na moment utraty kontroli.

Inwestycję w jednostce współkontrolowanej ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status jednostki współkontrolowanej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę współkontrolowaną kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce współkontrolowanej stosuje się wymogi MSR 36 „Utrata wartości aktywów”. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej jednostką współkontrolowaną lub stowarzyszoną oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową jednostki współkontrolowanej na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki współkontrolowanej lub stowarzyszonej.

Grupa kontynuuje stosowanie metody praw własności, jeżeli inwestycja w jednostkę stowarzyszoną staje się inwestycją we wspólne przedsięwzięcie lub odwrotnie: jeżeli inwestycja we wspólne przedsięwzięcie staje się inwestycją w jednostkę stowarzyszoną. W przypadku takich zmian udziałów właścicielskich nie dokonuje się przeszacowania wartości.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce współkontrolowanej, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

9.4. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zostały ujawnione w nocie 36

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej

Zespół kontrolingu, po konsultacji z Zarządem, określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Niezależni renomowani rzeczoznawcy, przynajmniej raz w roku, są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne. Rzeczoznawcy wybierani są głównie spośród wiodących firm doradczych specjalizujących się w sektorze nieruchomości (Colliers, CBRE, JLL, Knight Frank, Savills, Emmerson).

Uzyskiwane od rzeczoznawców wyceny do wartości godziwej są szczegółowo analizowane pod kątem spójności założeń przyjętych w wycenie ze stanem faktycznym oraz aktualną wiedzą kierownictwa Grupy (przede wszystkim w zakresie stopnia zaawansowania prac – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, podpisanych umów najmu, oczekiwanego tempa komercjalizacji oraz możliwych do uzyskania parametrów umów najmu). W przypadku istotnych zmian wartości godziwej względem wartości wynikających z poprzednich wycen kierownictwo, we współpracy z rzeczoznawcami, szczegółowo analizuje przyczyny zmiany wartości w podziale na wpływ zastosowanych stóp dyskonta oraz pozostałych założeń przyjętych w wycenie.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne

ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej, czyli w zysku / stracie okresu.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
USD	3,7584	3,7977	3,7597
EUR	4,6148	4,2585	4,3000
GBP	5,1327	4,9971	4,7895

9.6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia. Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Grupa prezentuje w pozycji rzeczowych aktywów trwałych aktywa z tytułu leasingu, zasady ujmowania i wyceny aktywów z tytułu leasingu zostały opisane w punkcie 9.9.

9.7. Nieruchomości inwestycyjne

Przyjęta strategia Grupy zakłada utrzymywanie nieruchomości biurowych i sprzedawanie w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględni oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli nieruchomości w części służą pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na wzrost ich wartości, w pozostałej zaś części – są wykorzystywane w czynnościach administracyjnych lub innych celach niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości inwestycyjnej, to dla celów księgowych Grupa traktuje części te rozdzielnie pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem że część wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych jest nieznaczna, tzn. nie przekracza 25%. Na nieruchomości inwestycyjne składają się wynajęte lub częściowo wynajęte budynki biurowe wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty (w tym prawo do użytkowania gruntów z tytułu wieczystego użytkowania gruntów) przeznaczone pod przyszłe inwestycje w budynki biurowe.

Grunty z przeznaczeniem na cele inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Po początkowym ujęciu grunty wyceniane są według wartości godziwej. Grupa ujmuje budynek wraz z gruntem związanym z tym budynkiem łącznie, jako jedną jednostkę rozliczeniową. A zatem, w momencie rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu przyjmowana jest jako domniemany koszt.

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

Do pozycji nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości w trakcie budowy z docelowym przeznaczeniem na wynajem, dla których spodziewany jest wzrost wartości w miarę postępu kolejnych etapów realizacji ich budowy oraz komercjalizacji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Nakłady na budowę obejmują przede wszystkim wartość gruntu wycenionego według wartości godziwej (w momencie rozpoczęcia budowy), koszty usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. w postaci opłat administracyjnych i podatków lokalnych) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane są w wartości godziwej, chyba że nie można jej wiarygodnie ustalić. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. W ocenie Zarządu wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy można wiarygodnie ustalić w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana lub może zostać wiarygodnie zmierzona i odzwierciedlona w wycenie nieruchomości poprzez rozkład planowanych przepływów pieniężnych w czasie lub przyjętą stopę dyskonta lub oba te elementy jednocześnie. Grupa określiła podstawowy warunek w postaci wynajęcia co najmniej 20% powierzchni realizowanej inwestycji po spełnieniu którego rozpoczyna proces analizy możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej. Powyższe kryterium stanowi kryterium brzegowe. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie analizowana jest indywidualnie biorąc pod uwagę również między innymi status uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopień pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom. W nielicznych przypadkach uznaje się, że wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego oszacowania pomimo niespełnienia powyższego warunku (np. w przypadku posiadanej umowy przedwstępnej sprzedaży danej nieruchomości lub zaawansowanego procesu negocjacji wynajmu istotnej części powierzchni danej nieruchomości, co do którego oczekuje się, że zakończy się podpisaniem umowy najmu).

W pozostałych przypadkach wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości ponieważ przyjmuje się, że nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są uznaje się za zakończone w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF) – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, oraz metoda porównawcza – w przypadku gruntów. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena metodą DCF jest pomniejszana o nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem rynkowej marży dewelopera (tzw. development profit).

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu do użytkowania aktywów wynikające z prawa wieczystego użytkowania gruntu w ramach nieruchomości inwestycyjnych, który to składnik powiększa wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wynikającą z operatów szacunkowych.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych Grupa prezentuje również odrębne składniki aktywów związane z liniowym wyrównaniem przychodów w okresach bezczynszowych oraz dodatkowymi kosztami doprowadzenia do zawarcia umów z najemcami jako ściśle związane z nieruchomościami inwestycyjnymi i generowanymi przez nimi przepływami pieniężnymi, które to stanowią podstawę wyceny do wartości godziwej. Grupa szczegółowo analizuje ujęte składniki aktywów związane z poszczególnymi nieruchomościami inwestycyjnymi aby nie dopuścić do ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej więcej niż jednego składnika aktywów z tego samego tytułu (np. aktywa z tytułu rozliczenie okresów bezczynszowych, które zazwyczaj ma już swoje odzwierciedlenie w wycenie sporządzanej przez rzeczoznawcę).

Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej ustalana jest jak różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości na dzień sprzedaży.

Ustalając kwotę wynagrodzenia, które należy uwzględnić w zyskach lub stratach wynikających z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej, grupa bierze pod uwagę skutki wynagrodzenia zmiennego, istnienie znaczącego elementu finansowania, wynagrodzenie niepieniężne oraz wynagrodzenie płatne kupującemu (jeśli dotyczy) zgodnie z wymogami dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej określonymi w MSSF 15.

9.8. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji, gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych sprzedaż uznaje się za prawdopodobną jeśli spełnione są równocześnie dwa warunki: podpisano umowę wstępną sprzedaży nieruchomości lub jednostki zależnej oraz spełniono warunki zawieszające określone w tej umowie.

Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

9.9. Leasing

9.9.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydanymi decyzji do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy
Umowy najmu powierzchni biurowych na własne potrzeby:	
- środki trwałe	Amortyzacja
Umowy najmu środków transportu:	
- środki trwałe	Amortyzacja
Użytkowanie wieczyste gruntów:	
- nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	Wycena do wartości godziwej

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

Grupa stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu (tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna). Grupa stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu np. sprzętu biurowego o niskiej wartości (poniżej 20 tysięcy złotych). Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

9.9.2. Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Grupa ujmuje opłaty leasingowe z leasingów operacyjnych jako dochód metodą liniową.

Grupa prezentuje bazowe składniki aktywów objęte leasingiem operacyjnym w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z charakterem bazowego składnika aktywów.

9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych, w tym składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

9.11. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

- należności z tytułu najmu,
- udzielone pożyczki, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje pochodne instrumenty finansowe.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

9.12. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowych, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. Kalkulując ryzyko kredytowe Grupa bierze pod uwagę stopień zabezpieczenia należności kaucjami oraz gwarancjami bankowymi. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe zostały przeanalizowane odrębnie, a poszczególne kategorie zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, rodzaju transakcji dokonywanych z danymi kontrahentami oraz okresu przeterminowania należności. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Grupę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Ponadto, Grupa tworzy odpisy specyficzne na należności zagrożone nieściągalnością (dla których stwierdzono wskaźniki braku uzasadnionych perspektyw odzyskania należności, w tym będące przedmiotem spraw spornych, objęte postępowaniem upadłościowym). Należności te w dalszym ciągu są przedmiotem działań służących ich odzyskaniu. Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postanowienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem

finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niemodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

9.13. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Grupa w ramach zapasów prezentuje przede wszystkim grunty przeznaczone do odsprzedaży w toku zwykłej działalności operacyjnej, dla których cena sprzedaży netto możliwa do uzyskania jest szacowana na podstawie operatów szacunkowych.

9.14. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności

Należności z tytułu najmu są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe, zaliczki związane z nabywanymi gruntami prezentowane są w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

Pozostałe należności obejmują w szczególności kwoty zatrzymane w związku ze sprzedawanymi nieruchomościami.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania z tytułu ponoszonych nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez świadczenie usług lub dostawę nieruchomości inwestycyjnych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.18. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych

Przepływy pieniężne dotyczące zobowiązania finansowego mogą ulec zmianie na skutek zmiany warunków umownych lub oczekiwań w zakresie szacowanych przepływów pieniężnych na potrzeby wyceny zobowiązania finansowego zamortyzowanym kosztem.

Zmiana warunków umownych

W przypadku zmiany warunków umownych zobowiązania finansowego Grupa analizuje, czy modyfikacja przepływów pieniężnych miała charakter istotny, czy też nie. Grupa stosuje zarówno kryterium ilościowe jak i jakościowe w celu zidentyfikowania istotnej modyfikacji prowadzącej do zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego.

Za istotną modyfikację Grupa uznaje zmianę zdyskontowanej wartości bieżącej przepływów pieniężnych wynikających z nowych warunków, w tym wszelkich płatności dokonanych, pomniejszonych o płatności otrzymane i zdyskontowanych przy zastosowaniu pierwotnej efektywnej stopy procentowej, o nie mniej niż 10% od zdyskontowanej wartości bieżącej pozostałych przepływów pieniężnych z tytułu pierwotnego zobowiązania finansowego.

Niezależnie od kryterium ilościowego, modyfikacja zostaje uznana za istotną w następujących przypadkach:

- a) przewalutowanie zobowiązania finansowego, o ile nie zostało to z góry określone w warunkach umowy,
- b) zamiana kredytodawcy,
- c) istotne wydłużenie okresu finansowania w stosunku do pierwotnego okresu finansowania,
- d) zmiana stopy procentowej ze zmiennej na stałą i na odwrót,
- e) zmiana formy prawnej/rodzaju instrumentu finansowego.

Istotną modyfikację zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

Zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych

W przypadku zobowiązań finansowych o zmiennej stopie okresowe przeszacowanie przepływów pieniężnych mające odzwierciedlać zmiany rynkowych stóp procentowych skutkuje zmianą efektywnej stopy procentowej.

W przypadku gdy Grupa zmienia oszacowania co do płatności z tytułu zobowiązania finansowego (z wyłączeniem zmian dotyczących modyfikacji umownych przepływów pieniężnych), dokonywana jest korekta wartości bilansowej zobowiązania finansowego tak, aby wartość ta odzwierciedlała rzeczywiste i zmienione oszacowane przepływy pieniężne wynikające z umowy. Grupa ustala wartość bilansową zobowiązania finansowego według zamortyzowanego kosztu jako wartość bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z umowy, które są dyskontowane według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu finansowego. Różnica w wycenie jest ujmowana jako przychody lub koszty w wyniku finansowym.

9.19. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Grupa nie tworzy rezerw na gwarancje i naprawy usterek z tytułu pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom, którzy przejmują odpowiedzialność za jakość wykonanych prac. W razie materializacji roszczenia ze strony najemcy / nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

9.20. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Grupy otrzymują nagrody w formie akcji.

9.20.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa ustalana jest przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o model dwumianowy, o którym dalsze informacje przedstawione są w punkcie 23.1. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień (związane z ceną akcji jednostki dominującej) oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług, kończącym się w dniu, w którym określone pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu jednostki dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum ujmuje się koszty, jak w przypadku, gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu nagrody są niezwłocznie ujmowane. Dotyczy to również nagród w przypadku, których warunki inne niż warunki nabycia uprawnień będące pod kontrolą jednostki dominującej lub pracownika nie są spełnione. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

W przypadku nagród, które przewidują dwojaki model rozliczenia, to jest poprzez rozliczenie w formie instrumentów kapitałowych lub poprzez rozliczenie w formie pieniężnej, w zależności od realizacji konkretnych scenariuszy w przyszłości Grupa dokonuje analizy prawdopodobieństwa realizacji poszczególnych scenariuszy i ujmuje nagrody jako rozliczane w formie instrumentów kapitałowych lub jako rozliczenie w formie pieniężnej w zależności od którego ze scenariuszy przypisano wyższe prawdopodobieństwo.

9.21. Przychody

9.21.1. Przychody z najmu i aranżacji

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców. Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- przychody z wynajmu nieruchomości biurowych rozpoznawane zgodnie z MSSF 16,
- przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur zgodnie z MSSF 15,
- przychody z tytułu wykonania aranżacji wykraczających poza standardowo oferowany zakres ujmowane zgodnie z MSSF 15.

MSSF 16 Przychody z wynajmu

Zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Aktywa rozpoznane z tytułu liniowego wyrównania przychodów w okresach bezczynszowych ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Grupa przyjęła opisany sposób prezentacji ponieważ tego typu zachęty są niezbędne do pozyskania najemców i determinują wielkość przychodów z tytułu najmu, która stanowi podstawę wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej przy użyciu metody dochodowej.

MSSF15 zasady ogólne

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez Grupę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości MSSF 15

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług tzw. services charges (takich jak sprzątnięcie, ochrona, prowadzenie recepcji) jako odrębny element nie leasingowy umów najmu. Grupa przeprowadziła analizę pośrednik vs. zleceniodawca dla service charges i uznała, że Grupa jest zleceniodawcą i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym. Natomiast przychody z tytułu mediów refakturowanych na najemców prezentowane są netto, tj. pomniejszone o poniesione koszty.

Przychód ustala się w kwocie równej cenie transakcyjnej uzgodnionej w umowie z klientem w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonej usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

Przychody z tytułu wykonania aranżacji MSSF 15

Grupa realizuje aranżacje powierzchni biurowych, które wykraczają poza standardowe wykończenie powierzchni oddanych w najem. Koszty aranżacji dodatkowych są ponoszone przez klientów. W ocenie Grupy dodatkowa aranżacja to odrębna usługa od najmu powierzchni biurowej i świadczona jest na zlecenie najemcy niezależnie. Grupa ujmuje przychody z tego tytułu w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia i zaakceptowania prac. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie po przekazaniu powierzchni biurowej najemcy. Czas trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od 1 do 2 miesięcy. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez Grupę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują koszty pośrednictwa w znalezieniu najemców i doradzenia do podpisania umowy najmu. Składnik aktywów jest systematycznie amortyzowany, w czasie trwania najmu, z którym jest powiązany. Grupa dokonuje aktualizacji okresu amortyzacji, aby odzwierciedlić istotną zmianę oczekiwanego okresu przekazywania klientowi dóbr lub usług, z którymi powiązany jest składnik aktywów.

9.21.2. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.21.3. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

9.22. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości

Grupa rozpoznaje rodzaje i liczby świadczeń, do których zobowiązała się na rzecz kupującego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości, w tym z tytułu gwarancji czynszowych.

W ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje wynik w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę. Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy.

Występującym w tego rodzaju kontraktach elementem zmiennym (z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń) jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych. Pomimo niepewności, Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy, który pomniejsza wynagrodzenie z umowy, a tym samym rozpoznawany wynik z tytułu zbycia nieruchomości. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych (w tym aktualizacji swojej oceny tego, czy wartości szacunkowe wynagrodzenia zmiennego podlegają ograniczeniom), tak aby w rzetelny sposób odzwierciedlały one okoliczności występujące na koniec okresu sprawozdawczego oraz zmiany okoliczności w trakcie okresu sprawozdawczego. Zmiany szacunku gwarancji czynszowych ujmowane są w wyniku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w momencie rozpoznania wyniku z tytułu zbycia nieruchomości. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Cena sprzedaży nieruchomości uzyskiwana od nabywcy jest z reguły w tego typu umowach uiszczana w momencie sprzedaży. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald.

9.23. Podatki

9.23.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.23.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub współkontrolowanych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub współkontrolowanych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą; w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.23.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym. Oceniając to prawdopodobieństwo, Grupa przyjmuje, że organy podatkowe uprawnione do skontrolowania i zakwestionowania sposobu traktowania podatkowego przeprowadzą taką kontrolę i będą miały dostęp do wszelkich informacji.

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla skutki niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym to ustaliła. Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Grupa ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

9.24. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

10. Przychody z najmu i aranżacji

10.1. Przychody w podziale na kategorie

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>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	35 613	18 903	10 312
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	23 408	16 213	8 863
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	7 388	6 631	2 060
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	16 020	9 582	6 803
	59 021	35 116	19 175

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie zostały opisane w punkcie 9.20. Sprzedaż jest realizowana na terytorium Polski.

W poszczególnych latach objętych niniejszymi skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi, Grupa posiadała kontrahentów, z którymi transakcje odpowiadały za więcej niż 10% łącznych przychodów danego roku. W 2018 roku byli to dwaj kontrahenci (osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły odpowiednio 4 400 tys. PLN oraz 2 860 tys. PLN), w 2019 roku byli to dwaj kontrahenci (osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły odpowiednio 4 100 tys. PLN oraz 3 900 tys. PLN), w 2020 roku byli to również dwaj kontrahenci (osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły odpowiednio 13 480 tys. PLN oraz 9 900 tys. PLN). Żaden z kontrahentów nie odpowiadał za więcej niż 10% łącznych przychodów przez okres dłuższy niż jeden rok obrotowy. Odnotowywanie istotnych obrotów z pojedynczymi kontrahentami jest charakterystyczne dla rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę, w której to kluczowi najemcy mają istotny udział w przychodach. Ponadto, bardzo często najemcy ci decydują na zakup dodatkowe usługi wykonania aranżacji ponad proponowany im w ramach umowy najmu standard, co dodatkowo zwiększa przychody Grupy. Żaden z kontrahentów nie odpowiadał jednak za więcej niż 10% przychodów w więcej niż jednym okresie objętym historycznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi.

Przychody odnotowane w transakcjach z powyższymi kontrahentami dotyczą jedyne go segmentu w którym działa Grupa, tj. segmentu budynków biurowych..

11. Segmenty operacyjne

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 osiągnięte 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.

12. Przychody i koszty

12.1. Pozostałe przychody operacyjne

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Otrzymane kary	2 839	1 927	286
Pozostałe usługi niezwiązane z nieruchomościami inwestycyjnymi	2 863	824	1 363
Wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	2 292	-	-
Rozwiązanie odpisów	16	-	-
Inne	1 106	599	83
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	9 116	3 350	1 732

12.2. Pozostałe koszty operacyjne

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Utworzenie odpisu na należności	2 429	239	84
Kary umowne	-	506	-
Darowizny	3 683	-	-
Koszty zaniechania inwestycji	-	257	-
Koszty produkcji filmowej	-	60	-
Inne	1 433	1 450	1 063
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	7 545	2 512	1 147

12.3. Przychody finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	3 338	3 039	2 833
Odsetki bankowe	12	43	87
Odsetki pozostałe	68	3	-
Dodatnie różnice kursowe	-	127	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	4 579	-
Pozostałe przychody finansowe	558	478	287
Przychody finansowe ogółem	3 976	8 269	3 207

12.4. Koszty finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	17 833	14 629	7 042
Odsetki od obligacji	-	2 219	571
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	535	331	73
Pozostałe odsetki	1 404	170	1 118
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	2 891	1 218	1 229
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 706	-	1 600
Ujemne różnice kursowe	22 122	-	772
Inne koszty finansowe	3 418	2 200	4 817
Koszty finansowe ogółem	49 909	20 767	17 222

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

12.5. Koszty według rodzajów

	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Amortyzacja	2 377	1 146	1 126
Materiały i energia	718	590	761
Usługi obce	12 498	11 140	11 003
Podatki i opłaty	473	382	282
Wynagrodzenia	1 980	5 525	2 844
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	1 407	1 096	623
Pozostałe koszty	2 366	4 480	2 608
Koszty ogólnego zarządu	21 819	24 359	19 247

	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Amortyzacja	-	-	-
Materiały i energia	2 933	1 949	974
Usługi obce	21 414	15 071	9 956
Podatki i opłaty	1 451	1 646	735
Wynagrodzenia	78	36	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	19	9	-
Pozostałe koszty	175	127	58
Koszty związane z najmem i aranżacjami	26 070	18 838	11 723

12.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Wynagrodzenia	3 771	3 848	2 844
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 065	782	428
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-	-
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	(1 713)	1 713	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	361	323	195
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	3 484	6 666	3 467
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 387	6 622	3 467
Pozycje ujęte w kosztach związanych z najmem i aranżacjami	97	44	-

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Ujęte w zysku lub stracie			
Bieżący podatek dochodowy	41 853	27 903	23 197
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	41 853	27 903	23 197
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	12 211	10 986	13 624
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych, w tym:	12 211	10 986	13 624
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	54 064	38 889	36 821

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	199 777	198 284	188 227
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	37 958	37 669	35 763
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	54 064	38 889	36 821
Różnica, w tym:			
Wynikająca z różnic trwałych	(614)	844	556
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	303	376	502
Podatek odroczony od udziałów w jednostce konsolidowanej metodą praw własności (pierwotne ujęcie)	5 512	-	-
Sprzedaż udziałów w jednostce powiązanej	10 905	-	-

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2020 roku*</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	61 845	58 175	27 870	21 103
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	975	199	1 166	(221)
Środki trwałe w leasingu	1 782	189	1 593	(40)
Dodatnie różnice kursowe	349	42	307	34
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	2 878	35	3 429	(607)
Udziały w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	5 512	-	5 512	-
Inne	207	14	4 883	-
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(42 349)	(18 904)	(23 445)	(8 296)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 199	39 750	21 316	11 973
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rozliczenie międzyokresowe kosztów z tytułu realizacji inwestycji	28 444	12 456	15 988	7 389
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	-	829	(777)	(1 160)
Ujemne różnice kursowe	2 516	29	5 454	(122)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 452	4 259	5 134	1 251
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	1 215	249	1 404	(270)
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	147	72	77	53
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 281	292	1 989	63
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	38	-	38	(110)
Limit finansowania dłużnego	1 660	1 575	3 276	1 575
Inne	593	655	(33)	614
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finans.	(42 349)	(18 904)	(23 445)	(8 296)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	997	1 512	9 105	987
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	12 211	10 986

*różnica pomiędzy bilansową zmianą podatku odroczonego, a podatkiem odroczonym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynika z podatku ujętego w jednostce powiązanej Cavatina Office Sp. z o.o. do dnia utraty nad nią kontroli.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	58 175	37 072	21 103	17 835
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	199	420	(221)	420
Środki trwałe w leasingu	189	229	(40)	44
Dodatnie różnice kursowe	42	8	34	12
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	35	642	(607)	642
Inne	14	14	-	14
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(18 904)	(10 608)	(8 296)	(7 165)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 750	27 777	11 973	11 802
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rozliczenie międzyokresowe z tytułu realizacji inwestycji	12 456	5 067	7 389	750
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	829	1 988	(1 159)	1 634
Ujemne różnice kursowe	29	151	(122)	148
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 259	3 009	1 250	2 492
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	249	519	(270)	193
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	72	20	52	7
Zobowiązania z tytułu leasingu	292	229	63	49
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	-	110	(110)	110
Limit finansowania dłużnego	1 575	-	1 575	-
Inne	655	40	615	(40)
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(18 904)	(10 608)	(8 296)	(7 165)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	1 512	525	987	(1 822)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	10 986	13 624

Na dzień 31.12.2020 roku terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych, na których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przypadają na lata 2021 do 2025 w łącznej kwocie 33 956 tys. PLN.

14. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące średniej ważonej liczby akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję	226 176 574	226 176 574	188 215 778

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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 (za 2018 rok, wypłacona dnia 28 czerwca 2019 roku: 10 000 tysięcy PLN zgodnie z uchwałą nr 4/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Cavatina Holding S.A. z dnia 28 czerwca 2019 roku).

Wartość dywidendy na jedną akcję zwykłą wypłaconej za rok 2019 wyniosła 0,02 PLN (za rok 2018: 0,04 PLN).

16. Leasing

16.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa posiada umowy leasingu samochodów, nieruchomości, prawo wieczystego użytkowania gruntów i inne. Okres leasingu wynosi:

- Samochodów - (3 – 5,5 lat)
- Nieruchomości biurowe - (do 5 lat)
- Prawo wieczystego użytkowania gruntów - (68-81 lat)
- Inne - (3,5 – 4 lat)

Zasadniczo Grupa nie jest uprawniona do przekazania leasingowanych aktywów w subleasing (z wyjątkiem prawa wieczystego użytkowania gruntów), ani też do cesji praw przysługujących jej na podstawie umów leasingu. Niektóre umowy zawierają wymagania dotyczące poziomów określonych wskaźników finansowych.

Aktywa użytkowane na mocy umów leasingu tj. samochody i inne ujmowane są w ramach rzeczowych aktywów trwałych. Prawo wieczystego użytkowania gruntów ujęte jest jako część nieruchomości inwestycyjnych, nie podlega amortyzacji.

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Na dzień 1 stycznia	16 777	16 171	12 136
Zwiększenia (nowe leasingi)	8 343	1 784	4 516
Zmniejszenia (sprzedaż)	(12 744)	(568)	(1)
Aktualizacja wyceny	692	-	-
Płatności	(1 064)	(610)	(480)
Na dzień 31 grudnia	12 004	16 777	16 171
Krótkoterminowe	1 143	598	612
Długoterminowe	10 861	16 179	15 559

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w punkcie 35.4 Ryzyko związane z płynnością.

16.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w odniesieniu do umów najmu powierzchni biurowych (leasing operacyjny) zlokalizowanych w posiadanych nieruchomościach inwestycyjnych. Zysk z najmu (przychód z najmu pomniejszony o koszty związane z najmem) ujęty przez Grupę w roku 2020 wyniósł 29 207 tysięcy PLN, w roku 2019 wyniósł 14 982 tysięcy PLN, w roku 2018 wyniósł 7 451 tysięcy PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
w 1 roku	27 261	36 093	21 760
w 2 roku	33 267	63 346	35 107
w 3 roku	48 927	80 164	36 261
w 4 roku	53 045	70 642	35 364
w 5 roku	46 854	56 535	25 695
powyżej 5 lat	112 017	203 934	23 068
	321 371	510 714	177 255

Powyższa tabela obejmuje przyszłe przychody z tytułu zawartych umów najmu, w tym część w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, które na poszczególne dni bilansowe były jeszcze w trakcie budowy.

W ramach zawieranych umów najmu nie występują zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy. Grupa zarządza ryzykiem związanym z wszelkimi prawami, jakie zachowuje ona w odniesieniu do bazowych składników aktywów, które są przedmiotem leasingu poprzez odpowiednie zapisy umowne i ich egzekwowanie. Stosowane zapisy umowne zapewniają ochronę substancji majątkowej nieruchomości inwestycyjnych co z kolei umożliwia ich ponowne wynajęcie po zakończeniu okresu leasingu z dotychczasowym najemcą. Stosowane zapisy umowne dotyczą między innymi: zakresu możliwego sposobu użytkowania wynajmowanej powierzchni, obowiązku przestrzegania przepisów BHP, obowiązku usuwania drobnych usterek, obowiązku utrzymywania lokalu w czystości i porządku, zakazu dokonywania modyfikacji i ulepszeń na własną rękę przez najemcę, zakazu podnajmu bez uprzedniej zgody Grupy czy też obowiązku zawarcia stosownych umów ubezpieczenia wynajmowanej powierzchni.

17. Nieruchomości inwestycyjne

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. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone						Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamentum Wrocław	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków		
Saldo otwarcia, w tym	79 001	181 085	203 726	84 031	-	-	311 576	859 419
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	566	-	-	12 089	14 964
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	77 873	180 170	203 460	83 465	nie dotyczy	nie dotyczy	132 378	677 346
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	167 109	167 109
Zwiększenia, w tym:	-	-	22 259	9 038	102 137	196 699	252 590	582 723
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	-	1 784	1 784
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	77 175	122 425	65 369	264 969
Nakłady inwestycyjne	-	-	22 259	9 038	24 326	74 274	185 437	315 334
Inne	-	-	-	-	636	-	-	636
Transfery****	-	-	-	-	56 613	63 361	(119 974)	-
Zmniejszenia, w tym:	5 052	7 148	25 836	93 069	-	-	1 611	132 716
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	566	-	-	1	567
Sprzedaż	-	-	-	92 503	-	-	-	92 503
Aktualizacja wartości godziwej	5 012	1 887	25 836	-	-	-	-	32 735
Inne	40	5 261	-	-	-	-	1 610	6 911
Saldo zamknięcia, w tym	73 949	173 937	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	264 101	1 128 043
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	165 202	165 202

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 3 827 tysięcy PLN.

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2019 wyniosły 17 754 tys. PLN.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone				Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem***
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Wrocław		
Saldo otwarcia, w tym	-	-	-	-	116 311	116 311
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	-	-	-	-	11 190	11 190
wartość godziwa zgodnie z wyceną	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	44 580	44 580
koszt wytworzenia	-	-	-	-	60 541	60 541
Zwiększenia, w tym:	81 962	181 085	170 735	84 031	228 257	746 070
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie / aktualizacja stawek)	1 128	915	-	566	1 166	3 775
Aport	80 820	159 852	-	45 733	-	286 405
Aktualizacja wartości godziwej	-	9 571	126 581	28 489	51 772	216 413
Nakłady inwestycyjne	14	6 920	44 154	9 243	175 319	235 650
Inne	-	3 827	-	-	-	3 827
Transfery***	-	-	32 991	-	(32 991)	-
Zmniejszenia, w tym:	2 961	-	-	-	1	2 962
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	-	1	1
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	2 961	-	-	-	-	2 961
Saldo zamknięcia, w tym	79 001	181 085	203 726	84 031	311 576	859 419
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	566	12 089	14 964
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	77 873	180 170	203 460	83 465	132 378	677 346
koszt wytworzenia	-	-	-	-	167 109	167 109

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 3 827 tysięcy PLN.

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w 2018 roku w wartości nieruchomości wyniosły 16 292 tys. PLN.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości inwestycyjnych miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. 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).

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, Zarząd 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.

Poniższa tabela przedstawia uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) / wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 grudnia 2020 roku.

	Diamantum Office*	Equal Business Park A, B, C*	Chmielna 89**	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C
Cena sprzedaży	78 265	432 929	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	-	-	426 000	309 010	166 933	30 229
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	14 252	70 367	210 611	135 799	75 545	10 942
Skumulowana marża ujęta w relacji do ceny sprzedaży/wartości godziwej (%)	18%	16%	49%	44%	45%	36%

* Nieruchomości Diamantum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Cavatina Sp. z o.o., zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycje te nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej.

** Wartość godziwa na dzień utraty kontroli nad jednostką zależną posiadającą nieruchomość inwestycyjną – transakcja szerzej opisana w punkcie 19.

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	233 801	217 998	213 452
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	256 364	232 234	213 452

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2020 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży 65% udziałów

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

w spółce celowej, posiadającej budynek biurowy Chmielna 89, Cavatina Office Sp. z o.o. w kwocie 7 532 tys. PLN ponieważ z perspektywy Grupy sprzedaż udziałów w spółce celowej i sprzedaż nieruchomości posiadanej przez daną spółkę celową to bardzo zbliżone zdarzenie ekonomiczne oznaczające wyjście lub częściowe wyjście z danej inwestycji.

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2020 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży Equal Business Park, w ramach której doszło do sprzedaży trzech budynków kompleksu oraz zawarcia umowy przedwstępnej w zakresie sprzedaży czwartego budynku, który na moment transakcji był jeszcze w trakcie budowy. Na dzień 31 grudnia 2020 roku warunki zawieszające zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży czwartego budynku (Equal Business Park D) nie zostały spełnione dlatego Grupa nie klasyfikuje tej nieruchomości jako dostępnej do sprzedaży. Cena uzyskana za nieruchomości Equal Business Park A-C, po korekcie o zmienny element wynagrodzenia wynikający z udzielonych gwarancji czynszowych wyniosła 432 929 tys. PLN (tj. kilka punktów procentowych poniżej wartości bilansowej tych nieruchomości na dzień sprzedaży, co było głównie spowodowane aktualnie panującymi warunkami rynkowymi związanymi z pandemią COVID-19).

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2019 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży inwestycji Diamentum Office. Cena uzyskana za nieruchomość, po korekcie o zmienny element wynagrodzenia wynikający z udzielonych gwarancji czynszowych wyniosła 78 265 tys. PLN.

Na koniec prezentowanych okresów, Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które spełniałyby kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej i wycenianie są metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych zgodnie z którą wartość godziwa jest szacowana na podstawie założeń dotyczących wartości bieżącej korzyści i zobowiązań związanych z utrzymywaniem składnika aktywów przez okres ekonomicznej użyteczności włączając w to wartość końcową oraz wartość rezydualną. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych, dla których jest szacowana rynkowa stopa dyskontowa, która uzależniona jest przede wszystkim od tzw. stóp kapitalizacji po których odbywają się transakcje kupna/sprzedaży podobnych nieruchomości, celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przychodów. Stopa dyskonta wartości końcowej jest zwykle ustalana oddzielnie i różni się od stopy dyskontowej.

Okres prognozy, jak i konkretny harmonogram wpływów i wydatków jest określany przy uwzględnieniu zmian wynikających z przeglądu umów najmu, odnowienia najmu, dalszego podnajmu, planowanej przebudowy czy ponownego wyposażenia. Przepływ dla danego okresu jest zwykle szacowany jako dochód brutto skorygowany o koszt niewynajętej powierzchni, koszty nierefakturowane, koszty związane z nieściągnięciem należności, dodatkowe korzyści wpisane w umowy najmu, koszty utrzymania, koszty prowizji agentów oraz pozostałe koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzaniem nieruchomością. Przyszłe przepływy z działalności operacyjnej po opodatkowaniu wraz z wartością rezydualną są następnie dyskontowane.

Przyszłe przepływy pieniężne związane z utrzymywaniem nieruchomości uzależnione są przede wszystkim od możliwych do uzyskania stawek najmu oraz poziomu oczekiwanych przez najemców zachęt w postaci okresów bezczynszowych, pokrycia kosztów aranżacji wynajmowanej powierzchni czy też bezpośrednich kontrybucji finansowych. Pomiędzy stawkami najmu a poziomem zachęt zachodzi ścisła korelacja, a dokładny rozkład przepływów pieniężnych pomiędzy przychody z najmu a wydatki związane z zachętami dla najemców uzależniony jest od preferencji najemców oraz stosowanej przez Grupę strategii biznesowej. Grupa stosuje rynkowe stawki najmu jak i poziomy zachęt dla najemców.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena do wartości godziwej odbywa się poprzez oszacowanie wartości godziwej nieruchomości na moment prognozowanej daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie (zakończenie inwestycji), a następnie skorygowanie tej wartości o wydatki niezbędne do poniesienia w celu dokończenia budowy danej nieruchomości powiększoną o niezrealizowaną część marży deweloperskiej.

Część nieruchomości inwestycyjnych w budowie nie została wyceniona do wartości godziwej lecz ujmowana jest w wartości godziwej gruntu na dzień rozpoczęcia inwestycji powiększonej o poniesione dotychczas nakłady inwestycyjne. Ma to miejsce w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, których poziom tzw. przednajmu nie przekroczył 20% lub na skutek indywidualnej analizy, między innymi statusu uzyskania

niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopnia pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom, Zarząd uznał że wiarygodna wycena do wartości godziwej nie jest możliwa.

Na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2019 jedyną nieruchomością inwestycyjną w budowie wycenianą do wartości godziwej była nieruchomość Chmielna 89, pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie nie spełniały na te daty kryterium minimalnego przednajmu. Na dzień 31 grudnia 2020 roku nieruchomościami w budowie wycenianymi do wartości godziwej były nieruchomości Equal Business Park D, Global Office Park A, Ocean Office Park budynek A i B, Palio A, Quorum Office Park budynek D.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych według kosztu wytworzenia (ze względu na brak spełnienia przez nie kryteriów wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką) wynosiła 167 109 tys. PLN i obejmowała inwestycje Carbon Tower, Tischnera Office, Palio Office Park, Cavatina Hall, Equal Business Park D, Ocean Office Park, Global Office Park. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość wynosiła 165 202 tys. PLN i obejmowała inwestycje Palio Office Park, Cavatina Hall, Equal Business Park D, Ocean Office Park, Global Office Park, WiMa, Quorum. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość wynosiła 155 075 tys. PLN i obejmowała inwestycje Cavatina Hall, Palio Office Park (budynek B-H), Ocean Office Park (budynek C i D), Quorum (budynek A i B), WiMa.

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

- na dzień 31 grudnia 2018 roku nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej posiadały następujący poziom najmu / przed-najmu (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie): Equal Business Park A - 100%, Equal Business Park B - 99%, Equal Business Park C - 70%, Diamentum Office - 84%, Chmielna 89 - 20%;
- na dzień 31 grudnia 2019 roku: Equal Business Park A - 100%, Equal Business Park B - 100%, Equal Business Park C - 100%, Chmielna 89 - 98%, Carbon Tower – 40%, Tischnera Office - 70%;
- na dzień 31 grudnia 2020 roku: Carbon Tower - 53%, Tischnera Office - 73%, Global Office Park C - 60%, Equal Business Park D - 30% (list intencyjny), Ocean Office Park A - 29%, Global Office Park A - 35%, Palio Office Park A - 33%;
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania; Carbon Tower - 91%, Tischnera Office - 77%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 30% (list intencyjny), Ocean Office Park A - 29%, Global Office Park A – 47,5% (w tym 5% w formie listu intencyjnego), Palio Office Park A - 33%.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 171 300 tys. PLN. Do dnia zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 11 800 tys. PLN.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2020 roku posiadała ok. 170 000 tys. PLN zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Zawierane przez Grupę umowy najmu to umowy tzw. typu *triple net* zgodnie z którymi koszty bieżących napraw i utrzymania nieruchomości obciążają najemców w ramach tzw. *service charges*, a Grupę obciążają jedynie proporcjonalnie do średniej niewynajętej powierzchni w okresie, którego dotyczą koszty. Grupa samodzielnie pełni funkcję generalnego wykonawcy na realizowanych przez nią inwestycjach, jednak razie materializacji roszczeń gwarancyjnych ze strony najemcy / nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom.

Istotny wzrost (spadek) w wartości szacowanego przychodu z tytułu czynszu bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym wzrostem (spadkiem) wyceny do wartości godziwej. Istotny wzrost (spadek) w poziomie zakładanego wskaźnika powierzchni niewynajętej bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

Istotny wzrost (spadek) rynkowych stóp dyskonta bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały dokonane, na każdy z prezentowanych dni bilansowych, przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców wybranych spośród wiodących firm doradczych specjalizujących się w sektorze nieruchomości (Colliers, CBRE, JLL, Knight Frank, Savills, Emmerson).

Poniższa tabela zawiera przedziały kluczowych parametrów wykorzystanych w wycenach nieruchomości inwestycyjnych na poszczególne dni bilansowe.

	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2020	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2019	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2018
Stopa kapitalizacji	6,5% - 8,1%	5,4% - 7,9%	5,75% - 7,2%
Czynsz bazowy tzw. <i>head-line</i> (EUR/m2)	13,25-14.50	13,5 - 18,5	13,5-18
Okres bezczynszowy (w miesiącach)	3-9	3-8	3-10
Wartość rynkowa wykończenia wynajmowanej powierzchni (EUR/m2)	75-500	200-500	100-200

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości na dzień 31 grudnia 2020 roku kluczowych zmiennych, które w największym stopniu wpływają na poziom wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Analiza została dokonana na całym portfelu inwestycyjnym, przy założeniu niezmienności pozostałych czynników ryzyka:

Zmiana czynszu bazowego bez uwzględnienia wpływu na okresy bezczynszowe	+10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	94 977	(94 977)
Zmiana stopy kapitalizacji	+1 p.p	-1 p.p
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	(112 224)	147 122

Grupa prezentuje analizę wrażliwości na danych zbiorczych, dla całego portfela, w postaci przedziałów kluczowych parametrów wykorzystanych w wycenach, ponieważ jej portfel charakteryzuje się dużą homogenicznością, tj. wszystkie nieruchomości zlokalizowane są w Polsce, cechują się one obniżonym poziomem ryzyka (spełniony warunek tzw. pre-lease), finansowanie dla poszczególnych projektów uzyskiwane jest na podobnych warunkach, a koszty jednostkowe realizacji poszczególnych projektów są na zbliżonym poziomie.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 35 613 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku: 18 903 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku: 10 312 tys. PLN). Koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku wyniosły 13 794 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku: 10 552 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku: 4 921 tys. PLN, Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które generowałyby istotne koszty operacyjne, a nie generowałyby w tym czasie przychodów z najmu.

18. Wartość firmy

Grupa przeprowadziła test na utratę wartości wartości firmy, w kwocie 82 425 tys. PLN, przypisanej do ośrodka wypracowującego środki pieniężne w obszarze generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych). Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona w oparciu o jego wartość użytkową, przy założeniu że ww. ośrodek będzie kontynuował świadczenie usług generalnego wykonawstwa na inwestycjach realizowanych przez Grupę oraz rozpocznie świadczenie usług generalnego wykonawstwa na inwestycjach mieszkaniowych realizowanych przez grupę Resi Capital S.A.

Ośrodek wypracowujący środki pieniężne w obszarze generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczy usługi tylko i wyłącznie na rzecz spółek z Grupy (SPV dedykowanym poszczególnym projektom) przy czym samodzielnie nie realizuje prac budowlanych (nie posiada w tym zakresie wykwalifikowanej siły roboczej), a jedynie organizuje i zarządza pracą wykonywaną przez podwykonawców, na których ostatecznie ciąży odpowiedzialność za jakość wykonanych prac.

Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona na podstawie wartości użytkowej skalkulowanej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych związanych z funkcjonowaniem ośrodka i ich dyskontowaniu stopą dyskonta, odzwierciedlającą koszt kapitału po którym możliwe jest pozyskiwanie kapitału własnego i obcego przez ośrodek, z uwzględnieniem rynkowej struktury kapitałowej, celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przepływów i wartości rezydualnej

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

ośrodka. Prognoza przepływów środków pieniężnych oparta jest na zatwierdzonych przez wyższą kadre kierowniczą budżetach finansowych obejmujących czteroletni okres z uwzględnieniem korekt, m. in. w zakresie zmiany stanu kapitału obrotowego netto.

Budżety finansowe powstały w oparciu o oczekiwania wyższej kadry kierowniczej co do skali działalności i poziomu kształtowania się marż w nadchodzących latach, poparte doświadczeniami historycznymi oraz uwzględniające obecne i prawdopodobne przyszłe uwarunkowania rynkowe. Średnia stopa wzrostu wyniku operacyjnego, stanowiącego podstawę do szacowania przepływów pieniężnych, w okresie szczegółowej prognozy została przyjęta na poziomie 20%. Do prognoz przepływów środków pieniężnych zastosowano stopę dyskontową przed efektem podatkowym na poziomie 6,8%, a przepływy wykraczające poza czteroletni okres zostały oszacowane z zastosowaniem zerowej stopy wzrostu.

W porównaniu do testów na utratę wartości wartości firmy przeprowadzonych na poprzednie daty bilansowe, w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2020 zaktualizowane zostały projekcje finansowe, dostosowując je do oczekiwanej skali działalności w nadchodzących latach oraz prognozowanego poziomu marż, oraz wysokość stopy dyskontowej dostosowując ją do aktualnego rynkowego poziomu stóp procentowanych oraz aktualnej szacunkowej wysokości premii za ryzyko.

Niepewności związane z przeprowadzonym testem na utratę wartości (w tym związane z pandemią COVID-19) zostały odzwierciedlone poprzez dostosowanie rozkładu w czasie przepływów pieniężnych, a także zastosowaną stopę dyskonta. Wysokość przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek nie obniżyła się istotnie na skutek pandemii COVID-19, ponieważ ośrodek realizuje zlecenia wyłącznie na zlecenie spółek z Grupy, której działalność jako całość nie została w istotny sposób zakłócona przez pandemię.

Kierownictwo jest przekonane, iż żadna racjonalnie możliwa zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia określonego powyżej nie spowoduje, że wartość bilansowa tego ośrodka przekroczy jego wartość odzyskiwalną.

19. Utrata kontroli nad jednostką zależną

W dniu 3 września 2020 roku Cavatina Holding S.A. na podstawie umowy sprzedaży zbyła 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy Cavatina Holding S.A. sprzedała 52.065 posiadanych przez siebie udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 zł i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2.603.250,00 zł. W ramach transakcji, oprócz zakupu udziałów, kupujący subrogował również 65% pożyczek udzielonych przez Grupę do spółki Cavatina Office.

Dodatkowo strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89.

W związku z zawarciem umowy współpracy, działalność Cavatina Office Sp. z o.o. prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, ustalonych przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Cavatina Office Sp. z o.o. poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron umowy posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Cavatina Office Sp. z o.o. Reprezentacja Cavatina Office Sp. z o.o. wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Cavatina Holding S.A. oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy spółki Cavatina Office Sp. z o.o., obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Cavatina Office Sp. z o.o. przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Cavatina Office Sp. z o.o., sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu.

W związku z powyższym, w ocenie Grupy stanowi to o posiadaniu współkontroli nad spółką Cavatina Office Sp. z o.o.

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie wyniku na transakcji.

Otrzymane wynagrodzenie	75 256
Aktywa netto jednostki na dzień sprzedaży (100%)	89 805
Wartość godziwa pozostałych udziałów (35%)	31 432
Koszty sprzedaży	9 351
Zysk na sprzedaży	7 532

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Wartość godziwa pozostałych udziałów, ze względu na specyfikę jednostki (spółka celowa posiadająca zakończony i operujący budynek biurowych wyceniane w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym do wartości godziwej), została ustalona na podstawie aktywów netto spółki nad którą utracono kontrolę.

Wynik na transakcji został ujęty w pozycji zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ponieważ efektywnie z perspektywy Grupy zbycie udziałów w jednostce celowej oznacza to samo co sprzedaż nieruchomości lub jej części. Wynagrodzenie ze zbycia w całości otrzymano w postaci środków pieniężnych, które z tego samego powodu, wraz z wpływami z tytułu subrogacji przez nabywcę udziałów 65% pożyczek udzielonych przez Grupę do spółki Cavatina Office (pożyczki te finansowały wkład własny w realizowaną inwestycję), zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozycji sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych. Na moment sprzedaży saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w Cavatina Office Sp. z o.o. wynosiło 4 396 tysięcy PLN.

Poniższy punkt przedstawia główne kategorie aktywów i zobowiązań w jednostce współkontrolowanej na dzień 31 grudnia 2020 roku.

20. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

W wyniku transakcji opisanej w punkcie 19 Cavatina Office Sp. z o.o. stała się jednostką współkontrolowaną. Zgodnie z polityką Grupy jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.

Tabela poniżej przedstawia podsumowanie dotyczące inwestycji w spółkę Cavatina Office Sp. z o.o. (wartości ze sprawozdania finansowego doprowadzone do zgodności z MSSF).

	31 grudnia 2020
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	87 536
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe), w tym:	26 717
- środki pieniężne	8 273
Aktywa trwale (długoterminowe)	468 416
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8 036
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	399 561
- długoterminowe zobowiązania finansowe	370 194
	3 września - 31 grudnia 2020
Działalność kontynuowana	
Przychody z najmu i aranżacji	10 565
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(7 347)
Wynik z najmu i aranżacji	3 218
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	15 489
Koszty ogólnego zarządu	(639)
Pozostałe przychody operacyjne	3 360
Pozostałe koszty operacyjne	(1 303)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	20 125
Przychody finansowe	3 689
Koszty finansowe	(26 570)
Zysk/(strata) brutto	(2 756)
Podatek dochodowy	487
Zysk/(strata) netto	(2 269)
Inne całkowite dochody	-
Całkowity dochód	(2 269)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Uzgodnienie powyższych informacji finansowych do wartości bilansowych udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych Grupy:

	<i>31 grudnia 2020</i>
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	87 536
Procentowy udział Grupy w udziałach spółki 35%	35%
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy	(1 625)
Wartość bilansowa udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o.	29 013

Cavatina Office w związku zawartą umową kredytową w zakresie finansowania inwestycyjnego posiadanego budynku biurowego Chmielna 89 posiada ograniczenia w wypłacie dywidend oraz regulowania zobowiązań z tytułu pożyczek od udziałowców. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wszelkie rachunki związane z rezerwą obsługi długu są jednak w pełni zasilone, co oznacza że Cavatina Office może przeznaczać wszelkie środki wygenerowane na działalności operacyjnej pozostałe po obsłudze kosztów zadłużenia kredytowego na wypłatę dywidendy i/lub spłatę pożyczek od udziałowców.

21. Zapasy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku na saldo zapasów w kwocie 11 746 tys. PLN składają się przede wszystkim grunty przeznaczone do odsprzedaży (10 921 tys. PLN) na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. Na dzień 31 grudnia 2020 roku saldo zapasów wyniosło 32 954 tys. PLN z czego 30 908 tys. PLN stanowiły grunty z nakładami przeznaczone do odsprzedaży na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. Grunty te przeznaczone są pod realizację części mieszkaniowych inwestycji typu mixed-use, w ramach których Grupa Cavatina Holding S.A. będzie realizowała części biurowe.

22. Pozostałe aktywa

22.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Pożyczki udzielone	50 034	23 300	47 052
Pozostałe należności	-	-	-
Pożyczka dla Zarządu	405	8 475	465
Pochodne instrumenty finansowe	-	3 260	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11 402	10 408	7 811
Inne	-	1	2
Razem	61 841	45 444	55 330
- krótkoterminowe	11 825	33 851	49 671
- długoterminowe	50 016	11 593	5 659

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie udzielania pożyczek. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wyznaczonych zgodnie z polityką Grupy (punkt 24). Grupa przeanalizowała standing finansowy podmiotów, którym udzieliła pożyczek oraz możliwość kompensaty należności z tytułu udzielonych pożyczek ze zobowiązaniami Grupy i na podstawie przeprowadzonej analizy uznała, że potencjalne oczekiwane straty kredytowe byłyby nieistotnej wartości.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina SRL	EUR	4 722	21 779	Euribor + marża	15.02.2022	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	163	Wibor + marża	03.04.2022	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	6 083	28 073	Wibor + marża	31.12.2037	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	PLN	-	18	Wibor + marża	10.11.2019	brak
Razem w tym:				50 034			
- część długoterminowa				50 016			
- część krótkoterminowa				18			

W dniu 11 marca 2021 roku spółki Cavatina GW Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o. oraz Societa Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l. zawarły szereg umów na mocy których wierzytelność Cavatina GW względem Societa Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l z tytułu udzielonych pożyczek została uregulowana, a dłużnikiem względem Grupy (w kwocie równej wierzytelności Cavatina GW względem Societa Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l) stała się spółka Cavatina Sp. z o.o., która następnie uregulowała w całości zobowiązanie wobec Cavatina GW.

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina SRL	EUR	2 114	9 002	Euribor + marża	15.02.2020	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	PLN	-	19	Wibor + marża	10.11.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	31	Wibor + marża	03.04.2020	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	5 917	Wibor + marża	15.05.2020	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	8 331	Wibor + marża	03.12.2021	brak
Razem w tym:				23 300			
- część długoterminowa				8 331			
- część krótkoterminowa				14 969			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2018

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	1 562	Wibor + marża	06.03.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	10 345	Wibor + marża	15.05.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	7 180	Wibor + marża	13.07.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	3 759	Wibor + marża	13.09.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	5 835	Wibor + marża	05.09.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	480	Wibor + marża	17.10.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	200	Wibor + marża	27.12.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Societa Pensieri di Cavatina SRL	EUR	504	2 198	Euribor + marża	05.07.2019	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	9 772	Wibor + marża	30.04.2019	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	5 657	Wibor + marża	15.05.2020	brak
Cavatina Holding S.A.	Pozostałe	PLN	-	10	Wibor + marża	18.06.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	PLN	-	53	Wibor + marża	10.11.2019	brak
Razem w tym:				47 052			
- część długoterminowa				5 657			
- część krótkoterminowa				41 395			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności budżetowe	23 392	15 845	16 378
Zaliczki na dostawy	-	-	-
Ubezpieczenia	1 576	2 437	268
Inne aktywa niefinansowe	3 764	2 976	1 684
Razem	28 732	21 258	18 330
- krótkoterminowe	25 290	18 347	17 361
- długoterminowe	3 442	2 911	969

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

28 listopada 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu motywacyjnego. Ponadto uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 lipca 2020 roku rozszerzona została lista osób objętych programem. Założeniem programu jest odpowiednie wynagrodzenie osób pełniących kluczowe funkcje w Grupie. W celu realizacji programu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie w emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Wyemitowane warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane uczestnikom programu motywacyjnego.

Uczestnicy programu motywacyjnego będą uprawnieni do wykonania praw z warrantów poprzez objęcie akcji Jednostki Dominującej pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Jednostki Dominującej w dacie i na parametrach określonych w uchwale (warunek podstawowy) oraz pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki). Gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna.

W przypadku ziszczenia się warunku i podstawowego i warunków dodatkowych, każdy z uczestników programu będzie uprawniony do wykonania uprawnień z warrantów (objęcie akcji) w terminie nie wcześniej niż 30 dni i nie później niż 60 dni licząc od dnia podjęcia przez walne zgromadzenie Jednostki Dominującej uchwały w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za ostatni rok realizacji programu, tj. rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2021 roku. Każdy z wyemitowanych warrantów daje prawo do otrzymania jednej akcji zwykłej Jednostki Dominującej.

Na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego – emisję akcji. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupa zakwalifikowała program jako rozliczany w formie instrumentów kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd Jednostki Dominującej przewidywał również spełnienie wszystkich wymaganych do rozliczenia programu warunków operacyjnych. W związku z czym na dzień przyznania uprawnień na rzecz pierwszej puli osób objętych programem (28 listopada 2019 roku) dokonano ustalenia wartości godziwej przyznanych warrantów na podstawie wartości rynkowej kapitału własnego Jednostki Dominującej określonej przy wykorzystaniu metody FCFF (free cash flow to the firm) oraz metody mnożnikowej, która została następnie skorygowana o prawdopodobieństwo realizacji warunku podstawowego (emisja publiczna akcji) na warunkach określonych w uchwale, które zostało określone na poziomie 98,89%. Prawdopodobieństwo realizacji warunku podstawowego na warunkach określonych w uchwale zostało oszacowane na bazie modelu Blacka-Scholesa gdzie za stopę wolną od ryzyka przyjęto rentowność dwuletnich obligacji skarbowych a oczekiwana zmienność wartości kapitału własnego spółki w okresie od dnia wyceny do daty oczekiwanej pierwszej oferty publicznej (22,65%) określone przy wykorzystaniu modelu GARCH(1,1) na bazie tygodniowych, kapitalizowanych w sposób ciągły stóp zwrotów z indeksów WIG-NRCHOM i WIG-BUDOW zebranych dla okresu od 26.12.1999 roku do 24.11.2019 roku Ze względu na zawarty w programie zapis o pozostawianiu w strukturach Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku (tzw. service condition), jako warunek realizacji uprawnień, kwota wyceny została alokowana w koszty ogólnego zarządu roku 2019 proporcjonalnie do upływu czasu od daty przyznania uprawnień do daty bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje brak możliwości spełnienia wszystkich wymaganych do rozliczenia programu warunków operacyjnych w czasie zakładanym przez warunki programu w związku z czym przewiduje się, że nie dojdzie do realizacji uprawnień z programu. W konsekwencji zmiany szacunków co do możliwości spełnienia warunków operacyjnych programu w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku nie ujmowano dodatkowych kosztów z tego tytułu i odwrócono koszty rozpoznane w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

<i>Data przyznania uprawnień</i>	<i>Liczba przyznanych warrantów</i>	<i>Kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2020 (przychód)</i>	<i>Kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2019 (koszt)</i>
28 listopada 2019	5 043 264	1 713	(1 713)

24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności od pozostałych jednostek	12 262	13 925	7 467
Kwoty zatrzymane z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości	9 655	-	-
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	7 351	582	301
Należności ogółem (netto)	29 268	14 507	7 768
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	2 736	323	84
Należności brutto	32 004	14 829	7 852

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 33.

Należności z tytułu najmu i aranżacji oraz pozostałe należności nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-35 dniowy termin płatności.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom o określonym standingu finansowym. Dodatkowo każdy najemca zobowiązany jest do złożenia zabezpieczeń w postaci kaucji pieniężnej lub gwarancji bankowej w wysokości co najmniej trzy miesięcznego czynszu, stąd ryzyko występowania ewentualnej straty kredytowej jest ograniczone. Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych właściwym dla należności handlowych i leasingowych Grupy. W ocenie kierownictwa biorąc pod uwagę powyższe ryzyko kredytowe z tytułu należności jest ograniczone.

Analiza stanu należności i zabezpieczeń dokonywana jest indywidualnie dla każdego klienta w kontekście oceny ryzyka kredytowego i ewentualnych odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Wzrost odpisu aktualizującego należności w 2020 roku wynika głównie z utworzenia dodatkowych odpisów aktualizujących, ponad standardowo stosowaną macierz rezerw zgodnie z MSSF 9, w oparciu o indywidualną analizę kondycji finansowej najemców, na których działalność najmocniej wpłynęła pandemia COVID-19.

Zmiany odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności były następujące:

	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia	323	84	-
Zwiększenie	2 429	239	84
Wykorzystanie	-	-	-
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	16	-	-
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia	2 736	323	84

25. 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 na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 13 449 tysięcy PLN (31 grudnia 2019 roku: 41 818 tysięcy PLN, 31 grudnia 2018 roku: 19 282 tysięcy PLN).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 449	41 818	19 282
Lokaty krótkoterminowe	-	-	-
Razem	13 449	41 818	19 282

Grupa ujmuje środki o ograniczonej możliwości dysponowania w pozycji pozostałych aktywów finansowych. Salda za poszczególne lata przedstawiają się następująco.

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11 402	10 408	7 811

26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

26.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 226 176 574 złotych i był podzielony na 226 176 574 akcje o wartości nominalnej 1 złoty każda, wszystkie akcje są objęte przez jedynego akcjonariusza Cavatinę Sp. z o.o.

W ciągu roku 2018 kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 105 858 tysięcy PLN poprzez emisję 105 857 937 nowych akcji zwykłych o wartości 1 złoty każda. Wyemitowane akcje zostały w pełni opłacone.

26.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Statutowe sprawozdania finansowe jednostek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o zysk ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, jednostka dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego jednostki dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość kapitału zapasowego w Jednostce Dominującej wynosiła 225 086 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

27. Zadłużenie

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kredyty	361 135	585 620	390 255
Pożyczki od jednostek powiązanych	104 498	31 698	31 533
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	52 990	43 297	-
Obligacje	28 449	98 206	97 526
Pochodne instrumenty finansowe (nota 36.2)	7 704	4 932	15 440
Zobowiązania leasingowe (nota 16)	12 004	16 777	16 171
Pozostałe zobowiązania kredytowe	-	7	18
Zadłużenie razem	566 780	780 537	550 942
- w tym część długoterminowa	492 166	623 637	438 886
- w tym część krótkoterminowa	74 614	156 900	112 057

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2020

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązani e z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązani e z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowa nie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	16 000	Wibor + marża	31.01.2021*	Pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	49 536	Wibor + marża	25.06.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK. Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Spółka z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	84 448	Wibor + marża	30.09.2021 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	35 743	165 112	Wibor + marża	15.05.2030	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Getin Noble Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	20 014	Wibor + marża	04.11.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. + Gwarancja BGK.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązani e z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązani e z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowa nie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	20 275	Wibor + marża	18.01.2022 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	5 750	Wibor + marża	27.04.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Razem, w tym:				361 135			
- część długoterminowa				309 801			
- część krótkoterminowa				51 334			

* w styczniu 2021 roku Cavatina GW podpisała aneks przedłużający termin spłaty kredytu do 30 czerwca 2021 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	14 654	Wibor + marża	31.12.2020 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	66 063	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	151 904	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	2 066	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	12 318	52 454	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw na rachunkach.
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	6 392	27 218	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	PLN	-	17 946	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	2 156	9 181	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	1 600	6 813	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środków z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	101 980	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	1 602	Wibor + marża	27.06.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	38 875	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o. przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. Z o.o.	PLN	-	7 500	Wibor + marża	17.04.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW Sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	PLN	-	82 838	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding S.A., pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding S.A., blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	PLN	-	4 525	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding S.A., pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzycelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu.
Razem w tym:				585 620			
- część długoterminowa				541 560			
- część krótkoterminowa				44 060			

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2018

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	15 523	Wibor + marża	27.09.2019 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	41 877	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzycelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzycelności współników spłacie kredytu.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	2 202	Wibor + marża	30.09.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	52 126	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	<p>Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu.</p> <p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.</p>
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	12 907	Wibor + marża	15.03.2020	<p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.</p>
Alior Bank S.A.	Diamentum Office Sp. z o.o.	PLN	-	35 576	Wibor + marża	data konwersji na kredyt inwestycyjny po zakończeniu realizacji	<p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Diamentum Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw rejestrowy na udziałach Diamentum Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina</p>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
						inwestycji, nie później niż 15.12.2019	<p> Holding S.A. zastaw rejestrowy na rachunkach, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o. podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, kaucja 400 000 do ICR=1,00, po PnU 420 000 do ICR=1,2.</p>
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	13 240	55 992	IRS + marża	30.09.2022	<p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o. zastaw na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw na rachunkach.</p>
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	6 833	29 236	IRS + marża	30.06.2023	<p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek.</p>
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	PLN	-	19 061	Wibor + marża	30.06.2026	<p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.</p>
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	2 254	9 507	IRS + marża	30.06.2026	<p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek</p>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	1 710	7 273	IRS + marża	30.06.2026	cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	93 768	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	3 843	Wibor + marża	27.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy na

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	3 884	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	7 479	Wibor + marża	17.10.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW Sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
Razem w tym:				390 255			
- część długoterminowa				356 315			
- część krótkoterminowa				33 940			

W powyższych tabelach oznaczenie „konwersja” w terminie spłaty oznacza datę określoną w umowie kredytowej, w której kredyt budowlany (w PLN) zostanie automatycznie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny (w EUR, oprocentowany według stawki referencyjnej właściwej dla EUR) według ustalonego i zabezpieczonego (poprzez forward walutowy) kursu wymiany, z zachowaniem określonych w umowie warunków finansowych, od tej daty rozpoczyna się spłata rat kapitałowych kredytu przez okres ustalony w umowie.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2020

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	-	26 264	Wibor + marża	28.12.2028	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV12 Sp. z o.o.	PLN	-	16 414	Wibor + marża	17.03.2023	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	10 000	45 914	Euribor + marża	31.12.2022	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	15 906	Wibor + marża	31.12.2022	brak
Razem w tym:				104 498			
- część długoterminowa				104 498			
- część krótkoterminowa				-			

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	31 698	Wibor + marża	28.12.2021	brak
Razem w tym:			31 698			
- część długoterminowa			31 698			
- część krótkoterminowa			-			

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2018

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding SA.	PLN	18 047	Wibor + marża	03.01.2019	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding SA.	PLN	7 614	Wibor + marża	14.12.2019	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	5 029	Wibor + marża	22.11.2019	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Office Sp. z o.o.	PLN	843	Wibor + marża	10.01.2019	brak
Razem w tym:			31 533			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			31 533			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2020

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	15 649	oprocentowanie stałe	18.05.2021	Hipoteka warunkowa ustanowiona na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A.
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 000	37 341	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Razem w tym:			52 990			
- część długoterminowa			37 341			
- część krótkoterminowa			15 649			

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	10 167	43 297	10%	01.07.2020	Zastaw na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:			43 297			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			43 297			

W żadnym z okresów objętych niniejszymi skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nie miało miejsca niewywiązywanie się ze spłaty kapitału czy też wypłaty odsetek ani inne naruszenia warunków zawartych umów pożyczek.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku

Obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 711	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	18 737	WIBOR + marża	21.06.2024	Poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:	28 449			
- część długoterminowa	28 449			
- część krótkoterminowa	-			

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 659	WIBOR + marża	30.06.2020	Zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 515	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C**	29 841	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina Holding S.A.
Obligacje seria D	19 192	WIBOR + marża	30.06.2020	hipoteka na gruncie w Krakowie, poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:	98 206			
- część długoterminowa	29 268			
- część krótkoterminowa	68 938			

*Obligacje serii A zostały wykupione przed terminem zapadalności w dniu 13 lutego 2020 roku.

**Obligacje serii C zostały częściowo wykupione w kwocie 20 mln złotych przed terminem zapadalności w dniu 5 czerwca 2020 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A	56 712	WIBOR + marża	15.05.2020	Hipoteka na gruncie w Warszawie, zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria B, BA, BB, BC	12 669	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2019, 30.11.2019, 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	28 145	WIBOR + marża	11.04.2021	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina Holding S.A.
Razem w tym:	97 526			
- część długoterminowa	60 960			
- część krótkoterminowa	36 566			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	<i>Nota</i>	<i>1 stycznia 2020</i>	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>zmiany wynikające z uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>zmiany wyceny</i>	<i>inne zmiany – MSSF 16</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	573 258	(768)	(130 521)	11 416	(1 746)	-	451 639
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	16 179	(1 026)	(10 325)	-	-	6 033	10 861
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	87 364	(20 380)	-	-	-	-	66 984
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	598	(38)	(1)	-	-	584	1 143
Pochodne instrumenty finansowe	34	4 932	-	(4 344)	-	7 116	-	7 704
Obligacje	27	98 206	(69 281)	-	-	(476)	-	28 449
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		780 537	(91 493)	(145 191)	11 416	4 894	6 617	566 780

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	<i>Nota</i>	<i>1 stycznia 2019</i>	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>zmiany wynikające z uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>zmiany wyceny</i>	<i>inne zmiany – MSSF 16</i>	<i>31 grudnia 2019</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	356 315	220 688	-	(874)	(2 871)	-	573 258
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	15 559	(586)	-	-	-	1 206	16 179
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	65 491	21 873	-	-	-	-	87 364
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	612	(24)	-	-	-	10	598
Pochodne instrumenty finansowe	34	15 439	-	-	-	(10 507)	-	4 932
Obligacje	27	97 526	(2 186)	-	-	2 866	-	98 206
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		550 942	239 765	-	(874)	(10 512)	1 216	780 537

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

	Nota	1 stycznia 2018	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>zmiany wynikające z uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>zmiany wyceny</i>	<i>inne zmiany – MSSF 16</i>	31 grudnia 2018
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	13 648	218 946	124 120	793	(1 192)	-	356 315
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	12 134	(480)	-	-	-	3 905	15 559
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	18 240	15 777	31 474	-	-	-	65 491
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	1	-	-	-	-	611	612
Pochodne instrumenty finansowe	34	3 286	-	3 638	-	8 515	-	15 439
Obligacje	27	72 390	23 833	-	-	1 303	-	97 526
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		119 699	258 076	159 232	793	8 626	4 516	550 942

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 789	16 431	17 354
Wobec jednostek powiązanych	2 630	-	5 468
Wobec jednostek pozostałych	7 159	16 431	11 886
- krótkoterminowe	9 789	16 431	17 354
- długoterminowe	-	-	-

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w punkcie 33.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 60 - dniowych.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu podatków, cel i innych, w tym:	2 513	1 972	9 074
Podatek VAT	1 567	1 589	8 813
Podatek zryczałtowany u źródła	-	-	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	102	68	41
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	837	309	162
Zobowiązania z tytułu PPK	-	-	-
Pozostałe	7	6	58
Otrzymane zaliczki	-	64 136	-
Inne zobowiązania niefinansowe	4 141	2 317	2 381
Razem	6 654	68 425	11 455
- krótkoterminowe	6 654	68 155	11 455
- długoterminowe	-	270	-

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych. Kwota 64 136 tys. PLN otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2019, dotyczy zaliczek otrzymanych od funduszu inwestycyjnego tytułem sprzedaży nieruchomości Tischnera Office oraz Chmielna 89. Transakcje te finalnie nie doszły do skutku, zaliczki zostały zwrócone a nieruchomość Chmielna 89 została sprzedana (w transakcji sprzedaży udziałów w spółce celowej) do innego kupującego.

29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu najmu	3 156	2 618	1 431
Razem	3 156	2 618	1 431
- krótkoterminowe	3 156	2 618	1 431

30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi z sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych	(258 035)	321 566	466 169
Zobowiązania krótko i długoterminowe w sprzedanej jednostce zależnej	27 436	-	-
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	141 999	(239 760)	(389 917)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	69 758	(680)	(25 136)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	4 772	(606)	(4 035)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	(2 771)	(4 904)	4 054
Zmiana stanu wyceny instrumentów pochodnych	1 472	10 508	(12 154)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(25 067)	(29 836)	(28 976)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(40 436)	56 287	10 005
<i>Pozostałe aktywa niefinansowe</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu pozostałych aktywów niefinansowych	(7 475)	(2 928)	5 779
Pozostałe aktywa niefinansowe w sprzedanej jednostce zależnej	(8 671)	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	584	1 667	676
Zmiana stanu pozostałych aktywów niefinansowych w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(15 562)	(1 261)	6 455
<i>Pozostałe korekty:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Aport rzeczowy	-	-	1 823
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek w walutach obcych	8 532	(874)	793
Zmiana stanu środków o ograniczonej możliwości dysponowania	(994)	(2 597)	(7 411)
Pozostałe	956	(282)	(257)
Razem pozostałe korekty	8 494	(3 753)	(5 052)

31. Sprawy sądowe

Na dzień zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa nie była stroną istotnych spraw sądowych.

32. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie występują ryzyka podatkowe, na które należałoby utworzyć rezerwę.

33. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za bieżący i poprzednie lata obrotowe w tym z Zarządem i Radą Nadzorczą. Transakcje zawierane z jednostkami powiązаныmi oraz z Zarządem i Radą Nadzorczą, zawierane są na warunkach rynkowych, tj. tożsamyh z transakcjami z podmiotami niepowiązаныmi. Pozostałe koszty finansowe wynikające z transakcji z Cavatina Sp. z o.o. wynikają przede wszystkim z wynagrodzenia wypłacanego na rzecz Cavatina Sp. z o.o. z tytułu udzielonych przez nią poręczeń na rzecz spółek z Grupy wymienionych w nocie 27.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	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)	2 911	26	7 114	303	1 238	159	4 000
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana, za 4 miesiące 2020 roku)	1 105	13 367	-	846	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	8	8	-	3	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	467	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	7	-	70	-	19	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	3 070	90	-	21	-	-	-
Razem	7 112	13 522	7 114	1 710	1 238	178	4 000

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

	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)	5	2 630	-	104 498	-	1 228
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	7 220	18	28 073	-	75	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	163	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	21 790	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	1	-	-	19	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	223	405	-	-	-
Razem	7 256	2 872	50 431	104 498	94	1 228

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	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	Wypłacone dywidendy i udziały w zyskach
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi							
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	30 000	2 367	3 122	2 676	1 329	254	10 000
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	8	-	1	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	39	-	-	168	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	2 220	103	-	175	-	-	-
Razem	32 259	2 478	3 122	3 020	1 329	254	10 000
	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)	579	-	14 248	31 698	-	847	
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	31	-	-	-	
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	9 002	-	-	-	
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	222	8 475	-	-	-	
Razem	582	222	31 756	31 698	-	847	

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	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)	19 557	127	1 541	2 577	2 141	266	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	19	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	2 063	116	-	149	-	-	-
Razem	21 620	247	1 541	2 745	2 141	266	-
	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)	149	5 401	39 134	31 531	147	2 044	
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	5	-	-	-	-	-	
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	2 198	-	-	-	
Zarząd i Rada Nadzorcza	4	171	465	-	-	-	
Razem	158	5 572	41 797	31 531	147	2 044	

Pozostałe przychody i koszty finansowe obejmują udzielone poręczenia pomiędzy spółkami.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

33.1. Właściciel

Na dzień 31 grudnia 2020, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku spółka Cavatina Sp. z o.o. jest właścicielem 100 % akcji zwykłych jednostki dominującej.

33.2. Jednostka wspólnie kontrolowana

Wartość transakcji z jednostką wspólnie kontrolowaną Cavatina Office Sp. z o.o. w okresie od dnia utraty kontroli (data sprzedaży udziałów) do 31.12.2020 roku wyniosła: 13 273 tys. PLN.

33.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę z podmiotami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

33.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Pożyczki udzielane przez Grupę członkom Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Wartość pożyczek na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła: 404,5 tys. PLN; na dzień 31.12.2019 roku: wyniosła 8 475,2 tys. PLN; oraz na dzień 31.12.2018 roku wyniosła: 465,2 tys. PLN.

33.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

33.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy – krótkoterminowe świadczenia pracownicze

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zarząd jednostki dominującej	796	440	334
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Jednostce Dominującej	88	88	88
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w pozostałych spółkach Grupy	708	352	246
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	336	149	150
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Jednostce Dominującej	336	149	150
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w pozostałych spółkach Grupy	-	-	-
Razem	1 132	589	484

34. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020*</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019*</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018*</i>
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	376	15	-
Inne usługi poświadczające	-	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-	-
Pozostałe usługi	-	-	-
Razem	376	15	-

* odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje, otrzymane pożyczki, umowy leasingu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych oraz kontrakty zakupu waluty euro. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

35.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2020 roku około 13% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku stałe oprocentowanie zobowiązań dotyczy odpowiedni około 9% oraz 2% zaciągniętych przez Grupę.

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w poniższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	17 833	14 629	7 042
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	5 899	3 895	2 413
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	5 899	3 895	2 413

35.2. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawierania transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczane jest za pomocą kontraktów walutowych forward oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2020 – EUR	+ 10 p.p.	(27 802)	(27 802)
	- 10 p.p.	27 802	27 802
31 grudnia 2019 – EUR	+ 10 p.p.	(11 321)	(11 321)
	- 10 p.p.	11 321	11 321
31 grudnia 2018 – EUR	+ 10 p.p.	(9 717)	(9 717)
	- 10 p.p.	9 717	9 717

35.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Grupy.

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych. Grupa ogranicza ekspozycję na to ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z bankami o stabilnej pozycji finansowej i odpowiednim ratingu. Ponadto transakcje związane z instrumentami pochodnymi zawierana z tymi samymi bankami, w których zaciągane jest zobowiązanie finansowe, które generuje ryzyko walutowe / ryzyko stopy procentowej, które dany instrument pochodny zabezpiecza, w związku z czym Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka związanej z maksymalną ekspozycją w przypadku pochodnych instrumentów finansowych.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, inwestycje w instrumenty kapitałowe oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Grupa ogranicza ekspozycję na to ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Grupa stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Za zdarzenie niewypłacalności („*default*”) Grupa uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności. Grupa uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Oczekiwana strata kredytowa dla należności od odbiorców jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Ze względu na stosowane zabezpieczenia umów najmu w postaci kaucji / gwarancji bankowych / gwarancji podmiotów powiązanych z najemcą o wysokim ratingu finansowych, w kwocie pozwalającej na pokrycie kilkumiesięcznych zaległości z tytułu najmu, Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego w obszarze należności. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w punkcie 36.1., z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych.

35.4. Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, umowy leasingu.

Grupa nie posiada istotnych aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

31 grudnia 2020 roku	<i>przeterminowane</i>	<i>do 3 miesięcy</i>	<i>3-6 miesięcy</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	17 501	23 311	26 172	199 872	73 084	178 682	518 623
Obligacje	-	-	-	-	9 711	18 737	-	28 449
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	279	297	567	5 408	3	5 450	12 004
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 979	93 870	4 050	11 219	8 029	3 276	4	123 427
Instrumenty pochodne	-	-	-	6 487	1 217	-	-	7 704
	2 979	111 650	27 658	44 445	224 237	95 100	184 136	690 205
31 grudnia 2019 roku	<i>przeterminowane</i>	<i>do 3 miesięcy</i>	<i>3-6 miesięcy</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	1 796	12 038	73 530	222 156	66 012	285 089	660 621
Obligacje	-	-	66 423	2 515	29 268	-	-	98 206
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	211	145	242	6	7	16 167	16 778
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 148	72 559	831	12 573	4 564	1 326	-	105 001
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	4 932	-	-	4 932
	13 148	74 566	79 437	88 860	260 926	67 345	301 256	885 538
31 grudnia 2018 roku	<i>przeterminowane</i>	<i>do 3 miesięcy</i>	<i>3-6 miesięcy</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	20 662	1 772	43 057	257 168	74 995	24 152	421 806
Obligacje	-	5 000	5 000	26 566	60 960	-	-	97 526
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	145	147	320	600	5	14 953	16 170
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 055	51 402	147	8 020	5 464	-	-	76 088
Instrumenty pochodne	-	-	-	9 388	6 051	-	-	15 439
	11 055	77 209	7 066	87 351	330 243	75 000	39 105	627 029

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

36. Instrumenty finansowe

36.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Grupa klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne). Instrumenty pochodne typu swap i forward zostały zaklasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (istotne dane obserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań posiadanych na koniec okresu sprawozdawczego i powtarzalnie wycenianych według wartości godziwej Grupa określa czy nastąpiło przeniesienie między poziomami hierarchii wartości godziwej.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 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.

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe instrumentów finansowych, Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań. Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od wartości określa, bilansowej.

	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>			
Należności z najmu oraz pozostałe należności	29 268	14 507	7 768
Pożyczki udzielone	50 439	31 775	47 517
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	24 851	52 226	27 093
Razem	104 558	98 508	82 378

*Środki pieniężne uwzględniają również z środki o ograniczonej możliwości dysponowania pokazywane w pozycji pozostałe aktywa finansowe.

	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:			
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-	-
- Kontrakty swap na stopę procentową	-	3 260	-
Razem	-	3 260	-

	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:			
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	7 704	2 622	12 645
- Kontrakty swap na stopę procentową	-	2 311	2 795

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2018-2020
(w tysiącach PLN)

Razem	7 704	4 932	15 440
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790	16 431	17 354
Zobowiązania inwestycyjne	113 637	88 570	58 734
Kredyty i pożyczki	518 623	660 622	421 806
Obligacje	28 449	98 206	97 526
Razem zobowiązania finansowe	670 499	863 829	595 420
długoterminowe	491 397	608 416	422 739
krótkoterminowe	179 102	255 413	172 681

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.

36.2. Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane 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 przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Pozostałe aktywa finansowe			
Kontrakty swap na stopę procentową	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	3 260	-
Razem	-	3 260	-
Pozostałe zobowiązania finansowe			
Kontrakty swap na stopę procentową	-	2 311	2 795
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	7 704	2 622	12 645
Razem	7 704	4 932	15 440

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia tabela poniżej

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(2 891)	(1 218)	(1 229)
Przychody / koszty z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(1 706)	4 579	(1 600)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(4 597)	3 362	(2 829)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

37. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają rozwój działalności operacyjnej Grupy i zwiększają wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje, a także zaciągnąć dodatkowe zobowiązania w rozmaitej formie. W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Głównym wskaźnikiem kapitałowym jakim posługuje się Grupa jest Wskaźnik Zadłużenia Netto, który liczony jest jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Aktywów.

Do Zadłużenia Finansowego Netto Grupa zalicza sumę oprocentowanych zobowiązań o charakterze dłużnym w tym kredyty, pożyczki, obligacje i inne instrumenty finansowe, pomniejszonych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	518 623	660 622	421 806
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 449	98 206	97 526
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(13 449)	(41 818)	(19 282)
Zadłużenie netto	533 623	717 010	500 050
Aktywa razem	1 404 889	1 531 131	1 046 505
Wskaźnik dźwigni (%)	38%	47%	48%

38. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zarząd Jednostki Dominującej	3	3	3
Zarząd Jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	2	2	-
Pozostali pracownicy	56,5	37,5	19,9
Razem	61,5	42,3	22,9

Powyższe zestawienie obejmuje osoby zatrudnione z tytułu umów o pracę oraz pełniących swoje funkcje z powołania (Zarząd Jednostki Dominującej oraz poszczególnych spółek zależnych).

39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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.

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. Warunkiem przydziału jest dokonanie ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji przez KDPW, a podjęcie uchwały w sprawie przydziału zaplanowano na dzień 22 czerwca 2021 roku.

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.

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 zostaną przeznaczone na działalność bieżącą lub statutową spółki Cavatina Holding S.A.

Ponadto, po dniu bilansowym, Grupa zawarła dwie umowy pożyczek z podmiotami niepowiązanymi, dzięki którym pozyskała ponad 30 mln PLN dodatkowego finansowania, ponadto Grupa uzyskała ponad 50 mln PLN pożyczek od podmiotu bezpośrednio dominującego.

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 zostanie 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. Uczestnicy programu będą zobowiązani do nierozporządzania objętymi akcjami przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji na ich rachunkach papierów wartościowych (lock-up).

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Kraków, 18 czerwca 2021 roku

GRUPA KAPITAŁOWA
CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE
INFORMACJE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 31 MARCA 2021 ROKU**

Kraków, 18 czerwca 2021 roku

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 śródrocznych skróconych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.....	8
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	10
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	10
5. Zmiana szacunków i korekty błędów.....	10
6. Najważniejsze zdarzenia jakie miały miejsce w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku	11
7. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	11
8. Sezonowość działalności	11
9. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	11
10. Stanowisko Zarządu Jednostki Dominującej odnośnie wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych na dany rok	11
11. 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.....	11
12. Przychody z najmu i aranżacji	12
13. Informacje dotyczące segmentów działalności	12
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	12
15. Przychody i koszty finansowe	12
16. Podatek dochodowy.....	13
17. Nieruchomości inwestycyjne	14
18. Zadłużenie	18
19. Sprawy sądowe	18
20. Pozostałe aktywa finansowe	19
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19
22. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	19
23. Instrumenty finansowe.....	19
23.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	19
23.2. Pochodne instrumenty finansowe	20
24. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	20
25. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	26

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

		<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku (niebadane)</i>
<i>Działalność kontynuowana</i>	<i>Nota</i>		
Przychody z najmu i aranżacji	12	9 539	15 104
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(6 387)	(6 036)
Wynik z najmu i aranżacji		3 152	9 068
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	17	85 812	63 021
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		88 964	72 089
Koszty ogólnego zarządu		(5 800)	(2 910)
Pozostałe przychody operacyjne		1 340	1 419
Pozostałe koszty operacyjne		(1 185)	(110)
Zysk z działalności operacyjnej		83 319	70 488
Przychody finansowe	15	604	494
Koszty finansowe	15	(17 209)	(32 542)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	22	(253)	-
Zysk brutto		66 461	38 440
Podatek dochodowy	16	(12 441)	(6 815)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		54 020	31 625
Zysk netto za okres		54 020	31 625
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(7)	(40)
Inne całkowite dochody netto		(7)	(40)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		54 013	31 585
Zysk na jedną akcję:			
– podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,24	0,14
– rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,24	0,14

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 marca 2021 roku

	<i>Nota</i>	<i>31 marca 2021 (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		103	151
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		6 858	7 555
Nieruchomości inwestycyjne	17	1 334 232	1 118 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	22	29 416	29 013
Pozostałe aktywa finansowe	20	28 961	50 016
Pozostałe aktywa niefinansowe		3 443	3 442
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2 279	997
		1 487 717	1 292 025
Aktywa obrotowe			
Zapasy		34 455	32 954
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		24 649	29 268
Należności z tytułu podatku dochodowego		78	78
Pozostałe aktywa finansowe		18 588	11 825
Pozostałe aktywa niefinansowe		28 126	25 290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	30 731	13 449
		136 627	112 864
SUMA AKTYWÓW		1 624 344	1 404 889
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)			
Kapitał podstawowy		226 177	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(54)	(47)
Zyski zatrzymane		497 411	443 391
Kapitał własny ogółem		723 534	669 521
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	18	552 684	451 639
Obligacje	18	29 149	28 449
Zobowiązania inwestycyjne		12 574	11 309
Zobowiązania z tytułu leasingu		12 216	10 861
Pozostałe zobowiązania finansowe	23.2	7 234	1 217
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		36 266	31 199
		650 123	534 674
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		8 278	9 790
Kredyty i pożyczki	18	94 263	66 984
Obligacje	18	-	-
Zobowiązania inwestycyjne		129 037	102 328
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 192	1 143
Pozostałe zobowiązania finansowe	23.2	7 159	6 487
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		4 552	6 654
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 102	3 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 104	4 152
		250 687	200 694
Zobowiązania ogółem		900 810	735 368
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 624 344	1 404 889

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

Noty	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku (niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	66 461	38 440
Korekty o pozycje:	(90 902)	(48 522)
Amortyzacja	764	265
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	(1 713)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(85 812)	(63 021)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	253	-
Wycena instrumentów pochodnych	15 7 908	19 148
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	4 619	195
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(1 501)	(1 709)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(2 837)	(14 738)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(3 667)	3 799
Odsetki	5 247	6 031
Podatek dochodowy zapłacony	(10 706)	(4 194)
Pozostałe	(5 170)	7 415
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(24 441)	(10 082)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	25 275	98
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	67	98
Spłata udzielonych pożyczek	24 414	-
Odsetki otrzymane	794	-
Wydatki	102 449	105 751
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	86	176
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	98 802	102 327
Udzielenie pożyczek	3 561	3 248
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(77 174)	(105 653)

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane historyczne informacje finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku
 (w tysiącach PLN)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy			
		176 064	201 951
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		176 064	201 951
Wydatki			
Splata pożyczek/kredytów		52 477	47 539
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	48 178
Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		485	129
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		89	93
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		4 116	3 881
		118 897	102 131
Środki pieniężne netto z działalności finansowej			
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		17 282	(13 604)
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach		-	
Środki pieniężne na początek okresu		13 449	41 818
Środki pieniężne na koniec okresu	18.3	30 731	28 214

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku *(niebadane)*

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2021 roku		226 177	(47)	443 391	669 521
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	54 020	54 020
Inne całkowite dochody netto za okres			(7)		(7)
Całkowity dochód za okres		-	(7)	54 020	54 013
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	-
Wypłata dywidendy		-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2021 roku		226 177	(54)	497 411	723 534

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku *(niebadane)*

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2020 roku		226 177	2	303 391	529 570
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	31 625	31 625
Inne całkowite dochody netto za okres			(40)		(40)
Całkowity dochód za okres		-	(40)	31 625	31 585
Wycena programu motywacyjnego		-	-	(1 712)	(1 712)
Wypłata dywidendy		-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2020 roku		226 177	(38)	333 304	559 443

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19.07.2017 roku.

Jednostka dominująca 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 jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej 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 powiązanych z Grupy Kapitałowej.

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

Podmiotem bezpośrednio dominującym spółki Cavatina Holding S.A. jest Cavatina Sp. z o.o. .

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 18 czerwca 2021 roku.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 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. 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.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznych skróconych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skonsolidowane skrócone historyczne informacje finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za lata 2018 – 2020 zatwierdzonymi do publikacji w dniu 18 czerwca 2021 roku.

Dane w niniejszych śródrocznych skróconych skonsolidowanych informacjach finansowych zostały podane w tysiącach polskich złotych, które są walutą funkcjonalną i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych

tysięcy. Śródroczne skrócone skonsolidowane historyczne informacje 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 historyczne informacje finansowe zostały 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 31 marca 2021 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 114 060 tysięcy złotych, 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 33 472 tysięcy złotych, 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 129 037 tysięcy złotych, 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 zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W ramach opracowanej strategii Grupa, w tym spółki celowe realizujące poszczególne inwestycje finansują 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 18. 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 31 marca 2021 roku zostały spełnione.

Zarząd Spółki przygotował prognozę finansową (przepływów finansowych) Grupy na rok 2021. Przygotowując tę prognozę Zarząd przyjął szereg założeń, spośród których najważniejsze dotyczą:

1. dalsze pozyskiwanie 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. kontynuowanie trwających procesów inwestycyjnych,
3. realizację transakcji zakupu gruntów pod kolejne przedsięwzięcia inwestycyjne,
4. sukcesywne pozyskiwanie 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 nieruchomości na temat obecnej i prognozowanej sytuacji w branży, które wskazują między innymi na rekordowo niską ilość powierzchni biurowej znajdującej się budowie, prognozy co do stopniowo odbudowującego się popytu na powierzchnię biurową oraz prawdopodobną tak zwana lukę podażową

(tj. sytuację, 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 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 szerzej opisane w nocie 17, podpisać kolejne umowy najmu oraz umowy kredytowe i umowy pożyczek zapewniające dodatkowe źródła finansowania realizowanych inwestycji opisane szerzej w nocie 18.

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 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 niniejszych śródrocznych skróconych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy za lata 2018-2020 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 historyczne informacje 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:

	<i>31 marca 2021</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
USD	3,9676	3,7584
EUR	4,6603	4,6148
GBP	5,4679	5,1327

5. Zmiana szacunków i korekty błędów

W okresie bieżącym nie miały miejsca zmiany szacunków ani korekty błędów.

6. Najważniejsze zdarzenia jakie miały miejsce w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku

Najważniejsze zdarzenia, które miały miejsce w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku to:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynku Equal Business Park D w Krakowie o powierzchni ok. 11 400 m² GLA
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynku Palio Office Park A w Gdańsku o powierzchni ok. 16 500 m² GLA
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla pierwszego etapu budynku Ocean Office Park A w Krakowie o powierzchni ok. 7 800 m² GLA (całkowita powierzchnia budynku wynosi ok. 13 000 m² GLA)
- pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego (zgodnie z notą 18).

7. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które wpłynęły by na osiągnięte wyniki finansowe.

8. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego.

9. 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 na realizowanych przez Grupę projektach
- tempo postępu komercjalizacji projektów Grupy
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych.

10. Stanowisko Zarządu Jednostki Dominującej odnośnie wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych na dany rok

Zarząd nie publikował prognoz wyników finansowych.

11. 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

Zarząd nie zidentyfikował dodatkowych informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione z innych elementów niniejszych śródrocznych skróconych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

12. 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	6 872	10 359
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	2 667	4 745
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	1 533	2 775
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	1 134	1 970
	9 539	15 104

Sprzedaż jest realizowana na terytorium Polski.

Spadek przychodów w I kwartale 2021 roku w porównaniu do I kwartału roku 2020 wynika ze sprzedaży w 2020 roku budynków A, B, C kompleksu Equal Business Park.

13. 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 osiągnięte 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.

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W I kwartale 2021 oraz w I kwartale 2020 roku Jednostka Dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

15. Przychody i koszty finansowe

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	604	417
Odsetki bankowe	-	8
Odsetki pozostałe	-	69
Przychody finansowe ogółem	604	494

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	4 715	5 770
Odsetki od obligacji	333	39
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	89	93
Pozostałe odsetki	713	526
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	270
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	7 908	19 148
Ujemne różnice kursowe	2 437	6 063
Inne koszty finansowe	1 013	633
Koszty finansowe ogółem	17 209	32 542

16. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	66 461	38 440
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	12 628	7 304
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	12 441	6 815
Różnica, w tym:	187	489
Wynikająca z różnic trwałych	187	489

17. Nieruchomości inwestycyjne

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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		
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	nie dotyczy	nie dotyczy	451 721	957 893
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	155 075	155 075
Zwiększenia, w tym:	289	5 483	5 086	13 940	32 191	159 810	216 799
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	1 895	1 895
Aktualizacja wartości godziwej	-	3 036	1 436	12 363	17 685	51 594	86 114
Nakłady inwestycyjne	184	2 447	3 650	1 577	14 403	105 683	127 944
Inne	105	-	-	-	103	638	846
Transfery****	-	-	-	68 877	102 725	(171 602)	-
Zmniejszenia, w tym:	479	514	-	-	-	-	993
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	479	-	-	-	-	-	479
Inne	-	514	-	-	-	-	514
Saldo zamknięcia, w tym	167 930	313 979	35 456	82 817	134 916	599 134	1 334 232
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	375	5 650	7 353
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	166 743	313 979	35 315	82 817	134 541	393 873	1 127 268
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	199 610	199 610

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

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

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 865 tysięcy PLN.

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2021 roku wyniosły 1 194 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. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 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:	724	216	2 002	2 075	36 093	77 503	61 251	179 864
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	558	-	-	-	-	-	-	558
Aktualizacja wartości godziwej	-	216	-	-	19 692	50 365	-	70 273
Nakłady inwestycyjne	166	-	2 002	1 562	14 624	27 138	61 251	106 743
Inne	-	-	-	513	1 777	-	-	2 290
Transfery****	-	-	-	-	-	274 428	(274 428)	-
Zmniejszenia, w tym:	166	-	1 648	5 438	-	-	-	7 252
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	166	-	1 648	5 438	-	-	-	7 252
Saldo zamknięcia, w tym	74 506	174 154	200 503	155 387	296 153	351 931	229 404	1 482 038
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 686	915	266	594	-	10 328	2 950	16 739
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	72 820	173 238	200 238	154 793	296 152	341 603	118 013	1 356 857
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	108 441	108 441

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

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

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 2 926 tysięcy PLN.

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2020 roku wyniosły 14 090 tys. PLN.

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości inwestycyjnych miała miejsce na dzień 31 marca 2021 roku i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. 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).

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, Zarząd 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 31 marca 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 31 marca 2021 roku: Carbon Tower - 78%, Tischnera Office - 77%, Global Office Park C - 64%, Equal Business Park D - 30% (list intencyjny), Ocean Office Park A - 29%, Global Office Park A - 35%, Palio Office Park A - 33%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Carbon Tower - 91%, Tischnera Office - 77%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 30% (list intencyjny), Ocean Office Park A - 29%, Global Office Park A - 47,5% (w tym 5% w formie listu intencyjnego), Palio Office Park A - 33%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 marca 2021 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 marca 2021 roku.

	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	313 979	166 743	35 315	82 817	134 541
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	138 834	75 065	12 378	35 138	62 158
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	44%	45%	35%	42%	46%
	<i>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 (niebadane)</i>		<i>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 (niebadane)</i>		
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:			85 812		63 021
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych			85 635		63 021

18. Zadłużenie

	<i>31 marca 2021</i> <i>(niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Kredyty	484 406	361 135
Pożyczki od jednostek powiązanych	74 541	104 498
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	88 000	52 990
Obligacje	29 149	28 449
Pochodne instrumenty finansowe	14 393	7 704
Zobowiązania leasingowe	14 408	12 004
Zadłużenie razem	704 897	566 780
- w tym część długoterminowa	601 283	492 166
- w tym część krótkoterminowa	103 614	74 614

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.

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 31 marca 2021 roku zostało wypłacone 56 693 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu 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. Saldo kredytu na pokrycie VAT na dzień 31 marca 2021 roku wynosiło 3 608 tys. PLN. 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 zostaną przeznaczone na działalność bieżącą Spółki Cavatina Holding S.A. Do dnia 31 marca 2021 roku została wypłacona cała kwota przyznanego kredytu. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 11 marca 2028 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. Środki pieniężne z tytułu wyemitowanych obligacji wpłynęły do Grupy po dniu bilansowym.

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 wypada na 30 czerwca 2021 PLN dla pożyczki w kwocie 10 334 tys. PLN oraz na 11 stycznia 2022 roku dla pożyczki w kwocie 5 155 tys. EUR.

W okresie sprawozdawczym Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. spłaciły 33 mln PLN pożyczek otrzymanych od podmiotu powiązanego Cavatiny Sp. z o.o.

Pozostała zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów wynika z uruchamiania kolejnych transz kredytów bankowych, które Grupa posiadała już na dzień 31 grudnia 2020 roku.

19. Sprawy sądowe

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie była stroną istotnych spraw sądowych.

20. Pozostałe aktywa finansowe

Zmiana pozostałych aktywów finansowych wynika ze spłaty pożyczki udzielonej Societa Agricola Pensieri di Cavatina SRL. Wartości pożyczki na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 21 779 tys. PLN.

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	<i>31 marca 2021 (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	30 731	13 449
Razem	30 731	13 449

Grupa ujmuje środki o ograniczonej możliwości dysponowania w pozycji pozostałych aktywów finansowych. Salda na dzień bilansowy przedstawiają się następująco.

	<i>31 marca 2021 (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	17 857	11 402

22. 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:

	<i>31 marca 2021 (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	86 815	87 536
Procentowy udział Grupy w udziałach spółki 35%	30 385	35%
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy	(969)	(1 625)
Wartość bilansowa udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o.	29 416	29 013

23. Instrumenty finansowe

23.1. 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.

23.2. Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane 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 przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	<i>31 marca 2021 (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020 (niebadane)</i>
<i>Pozostałe zobowiązania finansowe</i>		
Kontrakty swap na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	14 393	7 704
Razem	14 393	7 704
- w tym część długoterminowa	7 234	1 217
- w tym część krótkoterminowa	7 159	6 487

Zmiana pozycji pozostałych zobowiązań finansowych wynika z wyceny instrumentów pochodnych zdeterminowanych zmianą kursu EUR.

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku (niebadane)</i>
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(270)
Przychody / koszty z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(7 908)	(19 148)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(7 908)	(19 418)

24. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2021 roku.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane historyczne informacje finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

	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)	-	2	1 138	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	-	262	-	452	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	1	1	2	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	140	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	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	424	23	-	8	-	-	-
Razem	426	294	1 139	602	-	-	-

Na dzień 31 marca 2021 roku

	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)	1	845	-	74 541	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	7 201	40	28 796	-	76	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	165	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	-	-	-
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.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	11	156	713	-	-	-
Razem	7 221	1 042	29 674	74 541	76	-

Okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku

	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)	-	16	1 214	237	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	1	-	1	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	93	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	389	26	-	71	-	-	-
Razem	389	43	1 214	402	-	-	-

Na dzień 31 marca 2020 roku

	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)	5	2 630	-	104 498	-	1 228
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	7 220	18	28 073	-	75	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	163	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	21 790	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	1	-	-	19	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	223	405	-	-	-
Razem	7 256	2 872	50 431	104 498	94	1 228

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym na dzień 31 marca 2021 roku

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.	PLN	-	165	Wibor + marża	03.04.2022	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	6 179	28 796	Wibor + marża	31.12.2037	brak
Razem w tym:				28 961			
- część długoterminowa				28 961			
- część krótkoterminowa				-			

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 marca 2021 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	-	26 545	Wibor + marża	28.12.2028	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV12 Sp. z o.o.	PLN	-	8 544	Wibor + marża	17.03.2023	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	4 585	21 370	Euribor + marża	31.12.2022	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	18 082	Wibor + marża	31.12.2022	brak
Razem w tym:				74 541			
- część długoterminowa				74 541			
- część krótkoterminowa				-			

25. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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. Warunkiem przydziału jest dokonanie ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji przez KDPW, a podjęcie uchwały w sprawie przydziału zaplanowano na dzień 22 czerwca 2021 roku.

Ponadto po dniu bilansowym, Grupa uzyskała ponad 50 mln PLN pożyczek od podmiotu bezpośrednio dominującego.

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 zostanie 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. Uczestnicy programu będą zobowiązani do nierozporządzania objętymi akcjami przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji na ich rachunkach papierów wartościowych (lock-up).

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Kraków, 18 czerwca 2021 roku

24. ZAŁĄCZNIKI

24.1. Załącznik 1 – Uchwała Emisyjna

UCHWAŁA nr 8

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna siedzibą w Krakowie, podjęta w dniu 19 marca 2021 roku 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.

„ Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą Cavatina Holding spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie („Spółka”), działając na podstawie art. 431 § 1 i § 2 pkt 3), art. 432 § 1 i § 4, art. 433 § 2 oraz art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, art. 5 ust. 1 pkt 1), 2) i ust. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi”) oraz § 6 ust. 7 Statutu Spółki, w związku z art. 27 ust. 2 pkt 3) i 3a) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 226.176.574 zł (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote) do kwoty nie większej niż 323.676.574 zł (trzysta dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote), tj. o kwotę nie większą niż 97.500.000 zł (dziewięćdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych) w drodze emisji nie więcej niż 7.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13,00 zł (trzynaście złotych) każda („**Akcje Serii B**”).
2. Akcje Serii B zostaną w całości pokryte wkładami pieniężnymi, wniesionymi przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Akcje Serii B będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2021 roku, tj. począwszy od dnia 01 stycznia 2021 roku.
4. Akcje Serii B oraz wynikające z nich prawa do Akcji Serii B („**PDA**”) będą papierami wartościowymi nieposiadającymi formy dokumentu i będą podlegać dematerializacji w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

§ 2

1. Akcje Serii B zostaną zaoferowane przez Spółkę do objęcia w trybie subskrypcji otwartej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt 3) Kodeksu spółek handlowych, z uwzględnieniem art. 440 § 3 Kodeksu spółek handlowych, w ramach oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie 2017/2019**”) („**Oferta Publiczna**”).
2. Akcje Serii B i PDA będą przedmiotem ubiegania się o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”), po spełnieniu stosownych, wynikających z właściwych przepisów prawa i regulacji GPW, kryteriów i warunków umożliwiających dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na tym rynku.

§ 3

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, uznając, że leży to w interesie Spółki oraz jej akcjonariuszy, postanawia pozbawić dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Serii B w całości. Zarząd Spółki przedstawił Nadzwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, w formie uchwały, pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz sposób ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B, o następującej treści:

„Akcje Serii B zostaną zaoferowane do objęcia inwestorom zewnętrznym w drodze oferty publicznej. Środki finansowe uzyskane od inwestorów zewnętrznych w drodze emisji Akcji Serii B pozwolą na realizację celów strategicznych Spółki oraz dalszy rozwój jej działalności w zakresie dotychczasowym, jak również poprzez realizację nowych inwestycji. Ponadto dzięki przeprowadzeniu emisji Akcji Serii B z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Spółka pozyska kolejnych akcjonariuszy, w związku z czym dojdzie do większego rozproszenia akcjonariatu. Dzięki temu możliwe będzie spełnienie kryteriów dopuszczenia Akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym oraz zapewnienie płynności obrotu akcjami Spółki na tym rynku.

Cena emisyjna Akcji Serii B zostanie ustalona przez Zarząd Spółki przede wszystkim w oparciu o wyniki procesu budowania księgi popytu prowadzonego wśród inwestorów instytucjonalnych, z uwzględnieniem całokształtu okoliczności mających wpływ na ustalenie ceny emisyjnej, w tym przede wszystkim koniunktury panującej na rynkach kapitałowych, wyceny Spółki dokonywanej przez rynek oraz sytuacji finansowej i bieżących wydarzeń w Spółce, a także w oparciu o rekomendacje doradców pośredniczących w przeprowadzeniu emisji Akcji Serii B.

Z powyższych względów, pozbawienie w całości dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru Akcji Serii B w całości leży w interesie Spółki i nie jest sprzeczne z interesami akcjonariuszy Spółki”.

§ 4

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, niezbędnych do przeprowadzenia Oferty Publicznej, dematerializacji Akcji Serii B i PDA oraz uzyskania ich dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym, a w szczególności do:

- 1) ustalenia ceny maksymalnej albo przedziału cenowego (ceny minimalnej i maksymalnej ceny emisyjnej) Akcji Serii B oraz ostatecznej ceny emisyjnej Akcji Serii B, z zastrzeżeniem, że ostateczna cena emisyjna Akcji Serii B zostanie ustalona po rozważeniu wyników procesu budowania księgi popytu na Akcje Serii B wśród inwestorów instytucjonalnych, przy czym ostateczna cena emisyjna Akcji Serii B może być różna dla poszczególnych kategorii inwestorów zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie Spółki dotyczącym warunków Oferty Publicznej;
- 2) ustalenia zgodnie z art. 432 § 4 Kodeksu spółek handlowych ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy Spółki ma zostać podwyższony, a tym samym ostatecznej liczby oferowanych Akcji Serii B (wyznaczonej w granicach sumy podwyższenia kapitału zakładowego, zgodnie z § 1 ust. 1 powyżej), a tym samym określenia ostatecznej liczby oferowanych Akcji Serii B w Ofercie Publicznej, z tym zastrzeżeniem, że Zarząd Spółki może odstąpić od wykonania niniejszego upoważnienia, co oznacza, że w takim przypadku Spółka zaoferuje maksymalną liczbę Akcji Serii B określoną w § 1 pkt 1 powyżej;
- 3) określenia zasad i warunków dystrybucji Akcji Serii B, w tym:
 - a) wskazania terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii B,
 - b) wprowadzenia podziału oferowanych Akcji Serii B na transze i zasad dokonywania przesunięć pomiędzy transzami,
 - c) zasad płatności za Akcje Serii B,
 - d) zasad przydziału Akcji Serii B;
- 4) dokonania przydziału Akcji Serii B albo podjęcia decyzji o niedokonaniu ich przydziału z ważnych powodów, w szczególności związanych w niemożliwością wykonania niniejszej uchwały;
- 5) podjęcia decyzji o odstąpieniu od emisji Akcji Serii B, o zawieszeniu, wznowieniu, rezygnacji lub odwołaniu Oferty Publicznej, w przypadku, gdy zostanie to uznane za uzasadnione interesem Spółki; podejmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Publicznej Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu przeprowadzenia Oferty Publicznej, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości w terminie późniejszym;
- 6) określenia pozostałych warunków emisji Akcji Serii B w zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale;
- 7) złożenia oświadczenia o wysokości kapitału zakładowego objętego w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 1 ust. 1 powyżej, celem dostosowania wysokości kapitału zakładowego określonej w Statucie Spółki stosownie do art. 310 § 2 i 4 Kodeksu spółek handlowych w związku z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych;

- 8) wystąpienia do Komisji Nadzoru Finansowego z wnioskiem o zatwierdzenie prospektu dotyczącego Akcji Serii B i PDA, sporządzonego w związku z Ofertą Publiczną oraz ubieganiem się o dopuszczenie Akcji Serii B i PDA do obrotu na rynku regulowanym, o którym mowa w § 2 ust. 2 powyżej;
- 9) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) umowy o rejestrację Akcji Serii B i PDA w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- 10) wystąpienia z wnioskami wymaganymi przez regulacje GPW w celu dopuszczenia oraz wprowadzenia Akcji Serii B i PDA do obrotu na rynku regulowanym, o którym mowa w § 2 ust. 2 powyżej.

§ 5

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki dokonywanym na mocy niniejszej uchwały postanawia zmienić Statut Spółki w ten sposób, że:
 - 1) art. ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 323.676.574 zł i dzieli się na:

 - 1) 17.398.198 (słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej po 13,00 zł (trzynaście złotych) każda akcja,
 - 2) nie więcej niż 7.500.000 akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13,00 zł (trzynaście złotych) każda akcja.”
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, działając na podstawie art. 430 § 5 Kodeksu spółek handlowych, upoważnia Radę Nadzorczą Spółki do sporządzenia tekstu jednolitego Statutu Spółki, uwzględniającego zmianę Statutu dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, dokonywaną na mocy ust. 1 powyżej.

§ 6

1. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem konieczności zarejestrowania zmian Statutu Spółki wynikających z uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 marca 2021 r. w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zmiany Statutu Spółki wynikające z niniejszej uchwały następują z chwilą ich zarejestrowania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.”

24.2. Załącznik 2 – Statut

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 1.

1. Spółka działa pod firmą: CAVATINA HOLDING spółka akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu firmy: CAVATINA HOLDING S.A. lub wyróżniającego ją znaku graficznego.
3. Siedzibą Spółki jest Kraków.
4. Założycielem Spółki jest spółka Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.
5. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
6. W niniejszym Statucie wyrażenia pisane z wielkiej litery rozumieć należy następująco:
 - 1) Spółka - CAVATINA HOLDING spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie;
 - 2) Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd - odpowiednie organy Spółki;
 - 3) Statut – niniejszy statut Spółki;
 - 4) Uprawniony – założyciel Spółki - Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie albo podmiot, który wejdzie w posiadanie akcji Spółki należących uprzednio do Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie (KRS 0000885126).

Art. 2.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.

Art. 3.

Spółka może powoływać i prowadzić oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne oraz może przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Art. 4.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

- 1) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z);
- 2) Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z);--
- 3) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z);
- 4) Reklama (PKD 73.1);
- 5) Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.11.Z);
- 6) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z);
- 7) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z);
- 8) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z);
- 9) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 63.99.Z);
- 10) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność (PKD 63.11.Z);
- 11) Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana (PKD 62);
- 12) Badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72);
- 13) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41);
- 14) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43);
- 15) Działalność wydawnicza (PKD 58);
- 16) Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych (PKD 59);
- 17) Nadawanie programów ogólnodostępnych i abonamentowych (PKD 60);

- 18) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 19) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 20) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
- 21) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z).

Art. 5.

1. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonym w Art. 4 Statutu, wymaga uzyskania zgody, zezwolenia lub koncesji, rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.
2. Uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki nie wymagają wykupu akcji, o którym mowa w art. 417 Kodeksu spółek handlowych, o ile zostaną powzięte większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Art. 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.176.574,00 zł (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote i dzieli się na 17.398.198 (słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej po 13,00 zł (trzynaście złotych) każda akcja.
2. Spółka może emitować akcje imienne oraz akcje na okaziciela.
3. Zamiana akcji imiennych na okaziciela i odwrotnie może zostać dokonana na pisemne żądanie akcjonariusza i jest przeprowadzana na podstawie uchwały Zarządu. Uchwała Zarządu powinna być podjęta w ciągu czternastu dni licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania zamiany akcji. Żądanie to powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania zamiany Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w celu dostosowania jego treści
4. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.
5. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji (imiennych i na okaziciela) wydawanych za wkłady pieniężne albo za wkłady niepieniężne, albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Na zasadach wynikających z Kodeksu spółek handlowych kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki.
6. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego, Zarząd uprawniony jest do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.
7. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa objęcia nowych akcji oraz warianty subskrypcyjne, jak również inne papiery wartościowe.
8. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.
9. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej. W okresie, gdy akcje, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie są zapisane na rachunku papierów wartościowych, prawo głosu z tych akcji przysługuje wyłącznie akcjonariuszowi.
10. Akcje Spółki są zbywalne.

Art. 7.

1. Akcje Spółki mogą być umarżane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie dobrowolne jest realizowane według następującej procedury:
 - 1) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę upoważniającą Zarząd do nabycia akcji własnych celem umorzenia, określającą między innymi rodzaj akcji, liczbę akcji lub sposób określenia liczby akcji (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia liczby akcji), które będą podlegały nabyciu celem umorzenia, wysokość (w tym minimalną lub maksymalną wysokość) wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia ceny akcji) bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz pozostałe warunki i terminy nabycia akcji przez

Spółkę (lub upoważnienie dla Zarządu do określenia warunków i terminów), jak i wskazanie kapitału służącego sfinansowaniu nabycia i umorzenia akcji;

- 2) Spółka nabywa od akcjonariusza akcje podlegające umorzeniu dobrowolnemu;
- 3) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o umorzeniu akcji, określającą w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego;
- 4) przeprowadzane jest obniżenie kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych przepisami Kodeksu spółek handlowych;
- 5) z chwilą rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego akcje ulegają umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁKI

Art. 8.

Organami Spółki są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd.-

A. Walne Zgromadzenie.

Art. 9.

1. Walne Zgromadzenie może odbywać się jako Zwyczajne albo Nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój Regulamin określający szczegółowo tryb działania Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. Walne Zgromadzenie może się również odbyć w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Art. 10.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się najpóźniej w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Jeżeli Zarząd w przepisany terminie nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, prawo zwołania takiego zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, o ile niniejszy Statut bądź powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej. Rada Nadzorcza, na mocy uchwały, ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za wskazane.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.
5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie może zostać odwołane, w szczególności, jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Dopuszczalna jest również zmiana terminu Walnego Zgromadzenia. Odwołanie oraz zmiana terminu Walnego Zgromadzenia jest dokonywana przez podmiot, który zwołał to Walne Zgromadzenie, w sposób przewidziany dla jego zwołania. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców.

Art. 11.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.
2. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, w razie jego nieobecności - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że powszechnie obowiązujący przepis prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej.

Art. 12.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa:
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 2) zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z Art. 13 ust. 7 Statutu;
 - 3) zmiana Statutu;
 - 4) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom;---
 - 5) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
 - 6) podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;
 - 7) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 8) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 9) podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
 - 10) rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
 - 11) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - 12) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
 - 13) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem niniejszego Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy.
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym, jak również obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza.

Art. 13.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie ustali w formie uchwały liczby członków Rady Nadzorczej danej kadencji, Rada Nadzorcza liczy tylu członków, ilu liczyła Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, nie mniej jednak niż 5 (pięciu) członków. W przypadku złożenia żądania wyboru Rady Nadzorczej w trybie art. 385 § 3-9 Kodeksu spółek handlowych, dokonuje się wyboru Rady Nadzorczej w składzie 5 (pięciu) członków. Walne Zgromadzenie może zmienić liczbę członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, jednakże wyłącznie z jednoczesnym dokonywaniem odpowiednich zmian w składzie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza, w której skład w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków niż liczba członków określonych przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 1 powyżej, jednakże co najmniej 5 (pięciu), jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał.
4. Tak długo, jak Uprawniony jest akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące nie mniej niż:
 - a) 30% (trzydzieści procent) głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, w tym powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 5 (pięciu) albo 6 (sześciu) członków;
 - b) 40% (czterdzieści procent) głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej, w tym powierzenia tak

powołanemu członkowi funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 7 (siedmiu) członków.

W przypadku gdy akcjonariusz inny niż Uprawniony osiągnie próg 50% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, Uprawniony zachowuje prawa określone w lit a) i b) powyżej za wyjątkiem prawa do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

5. Członek Rady Nadzorczej, który został powołany w wyniku wykonania uprawnienia osobistego Uprawnionego, o którym mowa w ust. 4 powyżej może zostać odwołany lub zawieszony w pełnieniu czynności wyłącznie przez Uprawnionego. Postanowienie stosuje się odpowiednio do powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej przez Uprawnionego w ramach uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
6. Uprawniony realizuje uprawnienia osobiste, o których mowa w ust. 4 powyżej w drodze pisemnego oświadczenia Uprawnionego, które jest skuteczne od daty złożenia takiego oświadczenia Spółce.
7. Jeżeli Uprawniony nie wykona swojego uprawnienia osobistego do powołania w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia mandatów powołanych przez niego członków Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej, którzy nie zostali powołani zgodnie z ust. 4 powyżej, powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie do czasu wykonania przez Uprawnionego uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
8. Wykonanie przez Uprawnionego uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej powoduje automatyczne wygaśnięcie mandatów członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie.
9. Z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 powyżej, w przypadku rezygnacji lub śmierci jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej przed upływem jej kadencji, na skutek której skład Rady Nadzorczej liczy mniej niż 5 (pięciu) członków albo mniej niż liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji wskazana w odpowiedniej uchwale Walnego Zgromadzenia, pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w liczbie co najmniej dwóch, mogą dokonać wyboru jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej, tak aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło 5 (pięciu) członków albo tylu członków, ilu wynika ze wspomnianej uchwały Walnego Zgromadzenia. Wyboru określonego w zdaniu poprzedzającym dokonuje się poprzez pisemne głosowanie przeprowadzane przez pozostałych członków Rady Nadzorczej nad zgłaszanymi przez nich kandydaturami, przy czym wybrany w tym trybie do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej zostanie kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów „za”. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w trybie określonym w zdaniu poprzednim kończy się z upływem kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej albo z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które nie podejmie uchwały zatwierdzającej dokonanie kooptacji konkretnego członka Rady Nadzorczej i dokona wyboru członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego członka. Od dnia podlegania przepisom ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym do obrotu na rynku regulowanym („Ustawa o biegłych rewidentach”) w zakresie funkcjonowania komitetu audytu, w wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wchodzącego w skład komitetu audytu, dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać takie kryteria, które pozwalają na powołanie ze składu Rady Nadzorczej komitetu audytu.
10. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 5 (pięć) lat. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Art. 14.

1. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komitety oraz określać ich zadania i kompetencje.
2. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej 3 (trzech) jej członków, z których większość, w tym przewodniczący komitetu audytu, spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o biegłych rewidentach, a przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży.
3. Od dnia dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką, wynikające z zasad ładu korporacyjnego obowiązujących na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na którym są lub mają być notowane akcje Spółki. Niezależni członkowie Rady Nadzorczej są powoływani przez Walne Zgromadzenie lub przez Uprawnionego w wykonaniu jego uprawnienia osobistego.

4. Niespełnienie kryteriów niezależności, przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej, bądź utrata statusu niezależnego członka Rady Nadzorczej w trakcie kadencji, nie powoduje wygaśnięcia jego mandatu i nie ma wpływu na zdolność Rady Nadzorczej do wykonywania kompetencji przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych i w niniejszym Statucie.
5. W sytuacji, gdy liczba niezależnych członków Rady Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż dwóch lub w przypadku, gdy ze składu Rady Nadzorczej nie będzie można wyłonić składu komitetu audytu zgodnego z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, Zarząd Spółki zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej tak, aby możliwe było działanie Rady Nadzorczej oraz komitetu audytu w sposób przewidziany w przepisach prawa. Postanowienia niniejszego ustępu nie ograniczają uprawnień osobistych Uprawnionego.

Art. 15.

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniach Statutu.
2. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych każdorazowo określając termin takiej delegacji oraz zakres przedmiotowy.
3. W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania czynności członka Zarządu, zawieszeniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia za sprawowanie funkcji członka Rady Nadzorczej.
4. Z zastrzeżeniem Art. 13 ust. 4 i 5 Statutu, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej.

Art. 16.

1. Rada Nadzorcza działa zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem.
2. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego braku, nieobecności lub innej, długotrwałej przeszkody w wykonywaniu przez niego funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym, przez jej Przewodniczącego z inicjatywy własnej, na wniosek Zarządu lub innego członka Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania odpowiedniego wniosku, wnioskodawca może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej samodzielnie podając datę, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki) i proponowany porządek obrad.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni, z zastrzeżeniem ust. 10 poniżej.
6. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą.
8. Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w trybie określonym w zdaniu pierwszym uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.
9. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
10. Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia, po zapoznaniu się z porządkiem obrad takiego posiedzenia. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad może zostać podjęta wyłącznie w

przypadku, w którym na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i wszyscy wyrazili zgodę na podjęcie takiej uchwały.

Art. 17.

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki i wykonywanie uprawnień i obowiązków przewidzianych prawem i przepisami Statutu. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - 1) powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu;
 - 2) określenie liczby członków Zarządu danej kadencji;
 - 3) ustalenie wynagrodzeń i warunków zatrudnienia członków Zarządu, zgodnie z przyjętą polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 4) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
 - 5) delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
 - 6) ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
 - 7) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania o wynagrodzeniach przedstawiającego kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w ostatnim roku obrotowym, zgodnie z przyjętą polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 9) reprezentowanie Spółki w umowach oraz innych czynnościach prawnych z członkami Zarządu, a także w sporach między członkami Zarządu a Spółką, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej;
 - 10) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w organach nadzorczych lub zarządzających innych podmiotów, z wyjątkiem podmiotów należących do grupy kapitałowej Spółki;
 - 11) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi;
 - 12) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 13) z zastrzeżeniem konieczności uzyskania oddzielnych zgód przewidzianych Statutem lub przepisami prawa, opiniowanie i zatwierdzanie rocznych oraz wieloletnich planów finansowych Spółki, a także strategii Spółki i wszelkich zmian do tych dokumentów, przy czym do czasu zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, Zarząd może prowadzić sprawy Spółki w ramach przedstawionych projektów;
 - 14) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziałów w tym prawie, z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a jej podmiotem zależnym w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („**Spółka Zależna**”) oraz między Spółkami Zależnymi;
 - 15) wybór lub zmiana podmiotu (firmy audytorskiej) uprawnionego do badania lub przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonych przez Spółkę;
 - 16) wyrażanie zgody na dokonanie przez Spółkę lub Spółkę Zależną wszelkich nieprzewidzianych w planie finansowym rozporządzeń lub zaciągnięcie wszelkich nieprzewidzianych w planie finansowym zobowiązań, innych niż dokonywanych w związku z realizacją projektów inwestycyjnych przewidzianych w planie finansowym, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych) lub łącznie w jednym roku obrotowym powyżej 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), z wyłączeniem takich czynności dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
 - 17) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie aktywów przez Spółkę lub Spółkę Zależną, nieprzewidzianych w planie finansowym, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych) lub łącznie w jednym roku obrotowym powyżej 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
 - 18) wyrażanie zgody na zawarcie przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce lub podmiotem powiązany (w rozumieniu międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu

Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości) za wyjątkiem transakcji typowych i zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Spółki;

- 19) wyrażanie zgody na zaciąganie zobowiązań lub dokonywanie rozporządzeń przez Spółkę lub Spółkę Zależną z podmiotami powiązаныmi (w rozumieniu międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości) z Uprawnionym, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych) lub łącznie w jednym roku obrotowym powyżej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
- 20) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub postanowieniami Statutu Spółki, bądź sprawy wniesione przez Zarząd lub delegowane uchwałą Walnego Zgromadzenia do rozstrzygnięcia przez Radę Nadzorczą.

Przy czym wyrażenie zgody na czynności wskazane w pkt 13), 14), 16) i 17) wymagają głosowania za podjęciem odpowiedniej uchwały przez jednego Członka Rady Nadzorczej spełniającego kryteria niezależności, natomiast wyrażenie zgody na czynności wskazane w pkt 19) wymagają głosowania za podjęciem odpowiedniej uchwały przez dwóch Członków Rady Nadzorczej spełniających kryteria niezależności.

2. Rada Nadzorcza, jest uprawniona, przy wykonywaniu prawa i czynności nadzoru, do żądania i otrzymania wszelkich dokumentów Spółki wraz z ich kopiami i odpisami. Żądane dokumenty lub informacje powinny być udostępniane Radzie Nadzorczej niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie czternastu dni od dnia zgłoszenia takiego żądania przez Radę Nadzorczą, o ile dokumenty lub informacje są w dyspozycji Spółki. Zarząd zobowiązany jest współpracować oraz zapewnić współpracę pracowników i współpracowników Spółki z członkami Rady Nadzorczej wykonującymi czynności nadzorcze, a w szczególności zobowiązany jest:
 - 1) zapewnić w siedzibie Spółki stałą dostępność wszelkich dokumentów Spółki i możliwość wykonywania uprawnień nadzorczych określonych w niniejszym Statucie;
 - 2) zapewnić wykonywanie na koszt Spółki czynności sekretarskich, wykonanie kserokopii oraz wykonanie odpisów dokumentacji dla Rady Nadzorczej i jej członków;
 - 3) współpracować oraz zapewnić dla wykonywania czynności nadzoru przez Radę Nadzorczą działającą poprzez członków Rady Nadzorczej dostępność wszelkich obiektów i pomieszczeń oraz zakładów i biur Spółki oraz możliwość kontaktu z wszelkimi pracownikami oraz współpracownikami Spółki;
 - 4) zapewnić w zakresie dozwolonym przez przepisy prawa oraz na mocy stosownych porozumień ze spółkami zależnymi możliwość dostępu i uzyskania wszelkich dokumentów spółek zależnych, na zasadach jak dla dokumentów i informacji Spółki, z uwzględnieniem odpowiedniego czasu potrzebnego na przekazanie tych dokumentów.

C. Zarząd.

Art. 18.

1. Zarząd składa się z od 2 (dwóch) do 5 (pięciu) członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków Zarządu każdej kadencji i funkcję w Zarządzie określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Określenia liczby członków Zarządu pierwszej kadencji oraz wyboru tych członków dokona założyciel Spółki przy jej zawiązaniu.
2. W przypadku Zarządu jednoosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń w jej imieniu upoważniony jest członek Zarządu samodzielnie.
3. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu upoważnieni są:
 - 1) Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu samodzielnie;
 - 2) członek Zarządu albo prokurent działający łącznie z Prezesem Zarządu lub Wiceprezesem Zarządu.
4. Kadencja każdego członka Zarządu trwa 5 (pięć) lat. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany lub zawieszony na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Art. 19.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza i rozporządza jej majątkiem ruchomym i nieruchomym oraz prawami przysługującymi Spółce, podejmuje uchwały i decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub Statutem Spółki dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
2. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności zwołuje posiedzenia Zarządu oraz przewodniczy im. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu określa uchwała Zarządu.-
3. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu.
6. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w powyższy sposób jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
7. Zarząd jednomyślnie postanawia o udzieleniu prokury. Odwołać prokurę może każdy z członków Zarządu.
8. Zarząd działa zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem.

V. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

Art. 20.

Zarząd może wydawać regulaminy określające: zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy oraz inne wynikające z bieżących potrzeb Spółki.

Art. 21.

1. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrachunkowy Spółki kończy się w dniu 31.12.2017 r.

Art. 22.

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału pomiędzy akcjonariuszy (dywidenda).
2. Zysk przeznaczony do podziału rozdziela się pomiędzy akcjonariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji, a jeśli akcje nie są całkowicie pokryte, proporcjonalnie do wysokości dokonanych wpłat.
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, dokonywać wypłat zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy.

Art. 23.

Spółka na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia może tworzyć lub likwidować, stosownie do potrzeb, kapitały rezerwowe i inne kapitały przewidziane przez przepisy prawa.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Art. 24.

W razie likwidacji Spółki likwidatorami będą członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

Art. 25.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa.”

SPÓŁKA

Cavatina Holding S.A.

ul. Wielicka 28B
30-552 Kraków
Polska

GLOBALNI WSPÓŁKOORDYNATORZY

mBank S.A.

ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

Pekao Investment Banking S.A.

ul. Żwirki i Wigury 31
02-091 Warszawa
Polska

WSPÓŁPROWADZĄCY KSIĘGĘ POPYTU

Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie

ul. Wołoska 18
02-675 Warszawa
Polska

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI

Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p.

ul. Sienna 39
00-121 Warszawa
Polska

BIEGŁY REWIDENT

Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Polska