



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Kraków, dnia 15 kwietnia 2025 roku

Dokument ten nie stanowi oficjalnej wersji Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. Oficjalne Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami ESEF.



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Kraków, dnia 15 kwietnia 2025 roku



SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	7
Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej	7
Przedmiot działalności	7
II. WYBRANE DANE FINANSOWE	8
Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	8
Spółki Cavatina Holding S.A.	9
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	10
Opis organizacji grupy kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	10
Zmiany w składzie grupy kapitałowej	15
Model biznesowy grupy kapitałowej	15
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	17
Portfel nieruchomości komercyjnych	17
Informacja o dostawcach	29
Informacje o rynkach zbytu	30
Nagrody i wyróżnienia otrzymane w 2024 roku	30
Zrównoważone budownictwo (ESG)	31
Inicjatywy społeczne (CSR)	31
IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ	34
Działania podjęte w ramach realizacji strategii	35
V. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	35
Tendencje i czynniki zewnętrzne	36
Tendencje i czynniki wewnętrzne	39
VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	39
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	41
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	43
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Holding S.A.	44
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A.	45
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Cavatina Holding S.A.	46
VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	48
Rentowność i zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	48
Rentowność i zadłużenie Spółki Cavatina Holding S.A.	48
Ocena sytuacji finansowej	49
Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) wpływające na wyniki finansowe	50
System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	50

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	51
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	51
Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje: w tym podmiotom powiązanym	54
Transakcje z podmiotami powiązanymi	55
Instrumenty finansowe	55
IX. ISTOTNE ZDARZENIA	55
Zmiana strategii	55
Emisja obligacji	56
Istotne umowy finansowe	57
X. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY	57
Kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A.	57
Struktura akcjonariatu Cavatina Holding S.A.	58
Polityka dywidendowa	58
Kontrola nad spółką	59
Łączna liczba i wartość nominalna akcji /udziałów w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	59
Organy zarządzające i nadzorujące	59
Polityka wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej	60
XI. BIEGŁY REWIDENT	61
XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	61
XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU	71
XIV. INFORMACJA ZARZĄDU CAVATINA HOLDING S.A. W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ	71
OŚWIADCZENIE CAVATINA HOLDING S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	72

I. WSTĘP

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Nazwa	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Cavatina Holding S.A.
Siedziba i adres:	Wielicka 20, 30-552 Kraków
Numer telefonu:	+ 48 33 333 91 10
Numer faksu:	+ 48 33 333 91 10
Strona internetowa:	www.cavatina.pl
Adres mailowy:	biuro@cavatina.pl
KRS:	0000690167
REGON	368028192
NIP:	6793154645
Kod LEI:	259400LL41Q1CCOZ9M08

Cavatina Holding S.A. („Spółka”, „Emitent” „Jednostka Dominująca”) 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 roku. Akt założycielski Spółki został zawarty w dniu 19 lipca 2017 roku.

Cavatina Holding S.A. 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 spółka publiczna, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowy) prowadzonym przez GPW, a także jako Emitent obligacji wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym oraz 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.

Spółka Cavatina Holding S.A. jako jednostka dominująca prowadzi działalność holdingową, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Cavatina Holding S.A., jej polityką finansową oraz nadzoruje spółki zależne prowadzące zarówno działalność deweloperską w obszarze nieruchomości komercyjnych oraz mieszkaniowych, inwestycyjną związaną z wynajmem powierzchni biurowo-usługowych oraz generalnego wykonawstwa.

W skład Grupy Cavatina Holding, wchodzi, Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 45 spółek zależnych i jedna jednostka współkontrolowana, które są opisane w dalszej części sprawozdania.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. („Grupa”) jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych. Od 2015 r., tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy, Grupa zakończyła budowę dwudziestu dwóch nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 350 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł.

Celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajduje się pięć projektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni ponad 70 tys. PUM, które dostarczą na rynek ponad 1 600 mieszkań, a w przygotowaniu są 3 kolejne projekty o łącznej powierzchni ponad 50 tys. PUM.

Całkowity portfel mieszkaniowy Grupa szacuje obecnie na ok. 125 tys. PUM (ok. 2,7 tys. mieszkań), którego potencjał sprzedażowy przekracza 2,2 mld PLN, a szacowane pozostałe do poniesienia tzw. koszty twarde realizacji tych projektów wynoszą ok. 700 mln PLN.

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację ponad 95 tys. GLA, z których część może w przyszłości podlegać dalszej konwersji na projekty mieszkaniowe.

Grupa prowadzi działalność w większości dużych miast w Polsce, w szczególności w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku (dalej: „Sprawozdanie”) prezentuje wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy.

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A

W dniu 19 marca 2021 roku, 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 jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)
Przychody z najmu i aranżacji (umów z klientami)	132 284	94 317	30 734	20 828
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	68 506	150 621	15 916	33 261
Zysk z działalności operacyjnej	92 991	142 301	21 605	31 424
Zysk (strata) brutto	12 357	113 559	2 871	25 077
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 840	90 501	2 518	19 985
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	65 018	(19 486)	15 106	(4 303)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(188 971)	(390 139)	(43 904)	(86 154)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	79 200	424 964	18 401	93 844
Środki pieniężne	17 334	62 087	4 027	13 711

Skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 426 034	25 426 034	25 426 034
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,43	3,56	0,10	0,79
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 426 034	25 426 034	25 426 034
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,43	3,56	0,10	0,79

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	31.12.2024 (w tys. PLN)	31.12.2023 (w tys. PLN)	31.12.2024 (w tys. EUR)	31.12.2023 (w tys. EUR)
Aktywa razem	3 508 480	3 133 927	821 081	720 774
Kapitał Własny	1 182 447	1 171 594	276 725	269 456
Zobowiązania długoterminowe	1 643 637	1 556 684	384 656	358 023
Zobowiązania krótkoterminowe	682 396	405 649	159 700	93 296

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)
Udział w zyskach jednostkach zależnych i spółkach kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	65 607	133 814	15 243	29 550
Zysk z działalności operacyjnej	54 386	130 523	12 636	28 823
Zysk (strata) brutto	45 329	87 006	10 531	19 213
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	49 059	98 830	11 398	21 824
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(47 620)	(28 883)	(11 064)	(6 378)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44 409)	(95 318)	(10 318)	(21 049)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	89 906	118 866	20 888	26 249

Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2024 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)
Środki pieniężne	268	2 391	62	528
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 426 034	25 426 034	25 426 034
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,93	3,89	0,45	0,86
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 426 034	25 426 034	25 426 034
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,93	3,89	0,45	0,86

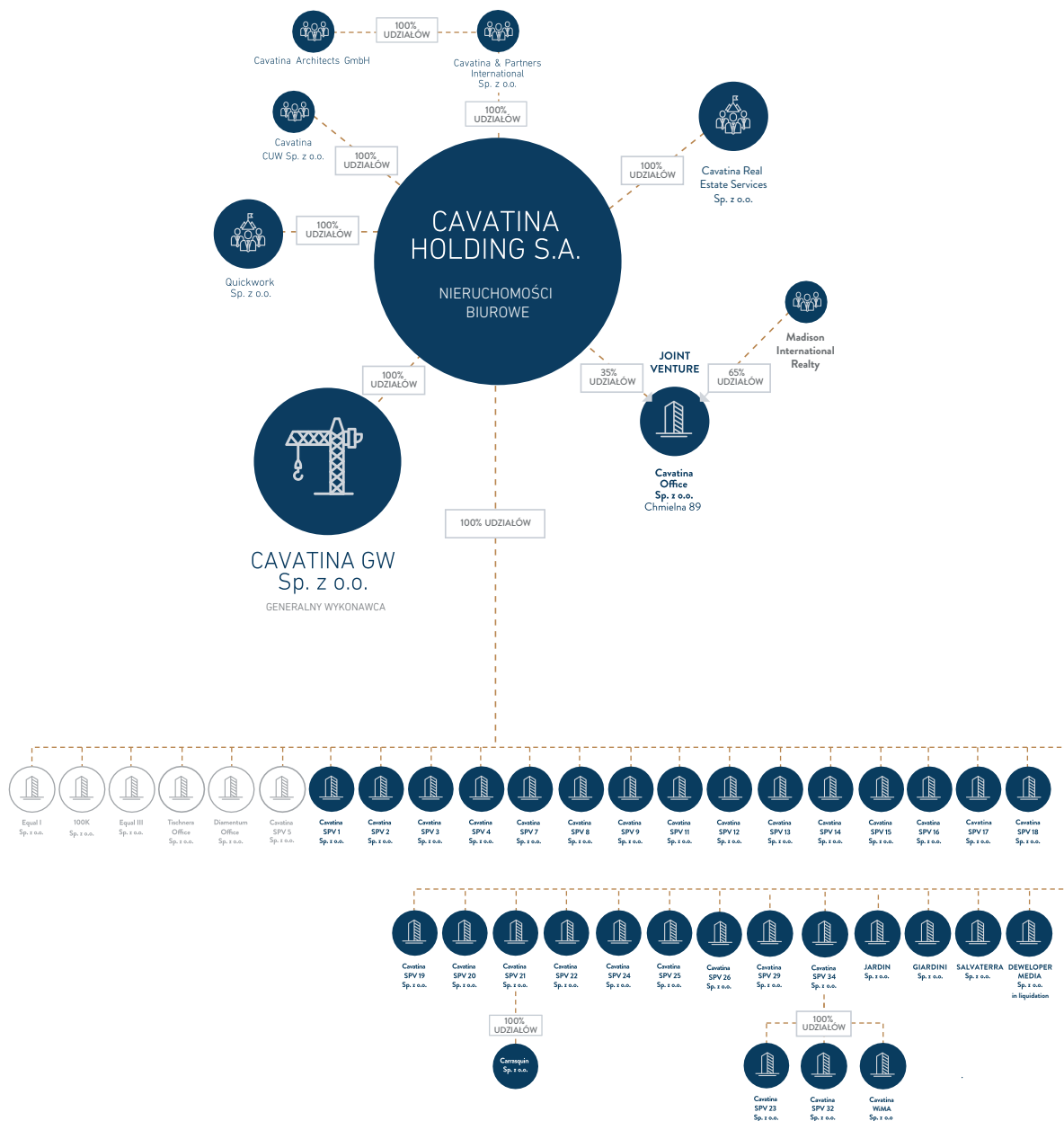
Jednostkowe dane finansowe na dzień	31.12.2024 (w tys. PLN)	31.12.2023 (w tys. PLN)	31.12.2024 (w tys. EUR)	31.12.2023 (w tys. EUR)
Aktywa razem	2 248 906	2 142 329	526 306	492 716
Kapitał Własny	1 243 244	1 194 185	290 953	274 652
Zobowiązania długoterminowe	748 623	769 137	175 198	176 894
Zobowiązania krótkoterminowe	257 039	179 007	60 154	41 170

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa zakończyła budowę dwudziestu dwóch nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 350 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł, (na kwotę blisko 1,6 mld zł składają się transakcje sprzedaży: Diamentum Office we Wrocławiu (ok. 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ok. 430 mln zł), Chmielna 89 (ponad 420 mln zł wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w spółce celowej Cavatina Office) oraz transakcja portfelowa sprzedaży budynków Tischnera Office i Ocean Office Park A w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu (ok. 650 mln zł)). Celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajduje się pięć projektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni ponad 70 tys. PUM, które dostarczą na rynek ponad 1 600 mieszkań, a w przygotowaniu są 3 kolejne projekty o łącznej powierzchni ponad 50 tys. PUM.

W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. na 31 grudnia 2024 roku wchodzi Cavatina Holding S.A. jako Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne i współkontrolowane. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Spółkę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Spółka Cavatina Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 3 września 2020 roku stała się jednostką współkontrolowaną. Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.



*wg stanu na 31 grudnia 2024 roku

Po dniu bilansowym spółka Tischnera Office Sp. z o.o. zmieniła nazwę na Grundmanna Apartments Sp. z o.o.

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2024 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2023 r.
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Cavatina Real Estate Services (dawniej: Carbon Tower Sp. z o.o)	Kraków	kompleksowa obsługa najemców oraz zarządzanie nieruchomościami	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o. (obecnie: Grundmanna Apartments Sp. z o.o.)	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. Z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	100%	100%
Deweloper Media Sp. Z o.o. w likwidacji	Kraków	spółka w likwidacji	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%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. Z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2024 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2023 r.
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2024 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2023 r.
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością Grundmanna Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	przygotowanie inwestycji w nieruchomość komercyjną	95%	100%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	100%	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%
Cavatina WiMa Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%

ZMIANY W SKŁADZIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Wyżej wymienione spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną w niniejszym Sprawozdaniu. Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 grudnia 2024 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 44 jednostek kontrolowanych przez Grupę oraz jedną jednostkę współkontrolowaną. Do dnia zatwierdzenia sprawozdania z działalności skład Grupy nie uległ zmianie.

MODEL BIZNESOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych), związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości biurowych i mieszkaniowych. Szczególnie istotnym elementem modelu biznesowego Grupy jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających niematerialne pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na uniezależnienie się od zewnętrznych usług projektowania architektonicznego, 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 i mieszkaniowych jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach.

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

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

Akwizycja gruntów

Ten proces cechuje m.in. wyszukiwanie i selekcja atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, w oparciu o rozległą siatkę pośredników i bazę gruntów, analiza ich stanu prawnego i atrakcyjności biznesowej, oraz przygotowanie i szybkie przeprowadzenie transakcji nabycia. W celu zapewnienia ciągłości działalności Grupa prowadzi tzw. proces akwizycji ciągłej, który polega na stałych i aktywnych działaniach, koncentrujących się na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych na kluczowych rynkach jeżeli chodzi o segment nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. W tym celu Grupa współpracuje z kilkuset pośrednikami nieruchomości z całej Polski.

Projektowanie architektoniczne

Cechą wyróżniającą Grupę jest m.in. samodzielne i kompleksowe projektowanie w zakresie architektury i konstrukcji oraz aranżacji wnętrz planowanych obiektów we własnym biurze projektowo-architektonicznym. Zespół składa się z kilkudziesięciu ekspertów, zarówno z architektów jak i branżystów-inżynierów, będących pracownikami lub współpracownikami Grupy.

Generalne wykonawstwo

Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy inwestycji, obejmujące zakontraktowanie inwestycji w oparciu o wypracowany i unikatowy system kontraktowania pozwalający na maksymalizację marży; m. in.: poprzez przygotowanie i wdrożenie optymalnego harmonogramu realizacji projektu, wybór podwykonawców z dużej bazy podmiotów i uzgodnienie elastycznych warunków współpracy, wybór dostawców materiałów budowlanych i negocjacje cen poprzez dedykowany dział centralnych zakupów, koordynację prac poszczególnych podwykonawców, ciągłe, aktywne zarządzanie budżetem poprzez poszukiwanie

nowych lepszych lub efektywniejszych kosztowo rozwiązań, nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami, co pozwala minimalizować ilość usterek wykonawczych.

Komercjalizacja powierzchni

Przeprowadzenie komercjalizacji zrealizowanych i oddanych do użytkowania powierzchni biurowych, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i uzgadnianie z nimi w sposób elastyczny warunków najmu i zawieranie umów. W zakresie komercjalizacji obiektów Grupy, zespół projektowy – poza samodzielnym działaniem na tym polu – współpracuje ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w zakresie najmu 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 najemców.

Projektowanie i wykończenie wnętrz (tzw. Fit-out)

Wykonanie projektu indywidualnej aranżacji powierzchni biurowej zgodnie z oczekiwaniami najemcy w sposób uwzględniający najnowsze trendy architektoniczno - designerskie, a następnie realizacja tego projektu „pod klucz”, czyli w modelu który nie angażuje w proces realizacji w sposób nadmierny klientów Grupy. Najemcy decydujący się na najem w obiektach zrealizowanych przez Grupę mają możliwość skorzystania z usług projektowych, aranżacji wnętrz i doradztwa dotyczącego tworzenia środowiska pracy. Zespół projektowo-architektoniczny Grupy posiada szerokie kompetencje i doświadczenia w zakresie planowania, aranżacji i wykończenia wnętrz, 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 dużej ilości doradców czy podmiotów zewnętrznych.

Zarządzanie obiektami

Grupa aktywnie zarządza posiadanymi nieruchomościami w okresie od zakończenia komercjalizacji do sprzedaży tj. w okresie eksploatacji budynku. W trosce o jakość świadczonych usług na rzecz najemców Grupa posiada wewnętrzny dział zarządzania nieruchomościami, składający się z kilkunastu osób, zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami (ang. Property Management) oraz procesami i infrastrukturą (ang. Facility Management), jak również budżetami operacyjnymi w sposób pozwalający na minimalizację opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców.

Sprzedaż skomercjalizowanych obiektów

Przygotowanie i zbycie skomercjalizowanego obiektu biurowego, o ile Grupa otrzymała korzystną ofertę oraz podjęto decyzję o jego sprzedaży, stanowi ostatni etap projektu nieruchomości komercyjnej. Ze względu na posiadane doświadczenia, kompetencje i relacje, etap ten jest zawsze bezpośrednio koordynowany i nadzorowany przez Zarząd. Obsługa prawna etapu jest prowadzona przez renomowaną, najczęściej międzynarodową, kancelarię prawną, mającą doświadczenia w obrocie nieruchomościami komercyjnymi.

Sprzedaż mieszkań

W obszarze sprzedaży mieszkań Grupa korzysta z usług spółki powiązanej z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. wykorzystując w ten sposób narzędzia oraz kompetencje dotychczas zbudowanego przez nią zespołu sprzedażowego, który dzięki swojemu doświadczeniu, profesjonalizmowi oraz elastycznemu podejściu do potrzeb odbiorcy z powodzeniem prowadzi sprzedaż projektów mieszkaniowych w całej grupie kapitałowej do której należy Spółka.

Model biznesowy Cavatina Holding jest ściśle powiązany z posiadanymi zasobami niematerialnymi. Wewnętrzne know-how i kompetencje zespołu umożliwiają samodzielne zarządzanie wszystkimi etapami procesu inwestycyjnego, co przekłada się na elastyczność względem klienta, ograniczanie ryzyk i zachowanie wysokich marż. Unikalny model biznesowy pozwala na efektywne wykorzystanie zasobów i maksymalizację wartości realizowanych projektów. Silna marka i reputacja przyciągają

klientów i inwestorów, a zintegrowane podejście do projektowania i wykonawstwa zapewnia kontrolę nad jakością i kosztami. Zorientowanie na zrównoważony rozwój odpowiada na rosnące oczekiwania rynku dotyczące odpowiedzialności środowiskowej i społecznej.

Zasoby niematerialne Cavatina Holding stanowią fundament tworzenia wartości dla jednostki. Dzięki nim Grupa jest w stanie realizować projekty o wysokiej jakości, efektywnie zarządzać kosztami i ryzykiem, a także budować silną pozycję rynkową. Zintegrowane kompetencje pozwalają na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki rynkowe i wykorzystanie pojawiających się okazji inwestycyjnych. W rezultacie, Cavatina Holding osiąga wysokie marże i stabilny wzrost wartości dla swoich interesariuszy.

INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajduje się pięć projektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni ponad 70 tys. PUM, które dostarczą na rynek ponad 1 600 mieszkań, a w przygotowaniu są 3 kolejne projekty o łącznej powierzchni ponad 50 tys. PUM. Całkowity portfel mieszkaniowy Grupa szacuje obecnie na ok. 125 tys. PUM (ok. 2,7 tys. mieszkań).

W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa koncentruje się na aktywnym zarządzaniu posiadanym portfolio składającym się z 14 budynków o łącznej powierzchni blisko 200 tys. GLA czerpiąc. Wszystkie ukończone i skomercjalizowane projekty komercyjne, pod warunkiem uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej, są przeznaczone do sprzedaży.

Grupa koncentruje swoją działalność na projektach premium oraz o podwyższonym standardzie na najbardziej atrakcyjnych rynkach regionalnych, a także w Warszawie. Decyzje o kolejnych projektach są podejmowane w oparciu m.in. o: rozszerzoną analizę due diligence, eksperckie raporty i analizy dotyczące zapotrzebowania na powierzchnię biurową i mieszkaniową, szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu i ceny sprzedaży mieszkań, dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz szacowane koszty realizacji inwestycji.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH (Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania)

Projekty zakończone i sprzedane

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys. m ²)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
Diamantum Office	Wrocław	9,3	II kw. 2018	III kw. 2019
Equal Business Park A, B,C	Kraków	49,3	IV kw. 2018	II kw. 2020
Chmielna 89*	Warszawa	25,2	II kw. 2020	III kw. 2020
Carbon Tower	Wrocław	19,1	II kw. 2019	III kw. 2022
Tischnera Office	Kraków	33,6	IV kw. 2019	III kw. 2022
Ocean Office Park A	Kraków	13,0	III kw. 2021	III kw. 2022

* sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zakończone

Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)	Data zakończenia inwestycji
Global Office Park C	Katowice	4,1	IV kw. 2020
Cavatina Hall A (część biurowo-usługowa)	Bielsko-Biała	8,1	IV kw. 2020
Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	I kw. 2021
Equal Business Park D	Kraków	11,5	I kw. 2021
Global Office Park A1	Katowice	27,5	I kw. 2022
Global Office Park A2	Katowice	27,8	I kw. 2022
Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022
Quorum Office Park D	Wrocław	16,2	III kw. 2022
Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,9	I kw. 2023
Ocean Office Park B	Kraków	28,6	I kw. 2023
Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,9	I kw. 2023
Ocean Office Park D	Kraków	4,8	III kw. 2023
Quorum Office Park A	Wrocław	18,2	I kw. 2024
Grundmanna Office Park A	Katowice	20,8	IV kw. 2024

W 2024 roku zakończono realizację projektów Quorum Office Park A we Wrocławiu oraz Grundmanna Office Park A w Katowicach.

Katalog wg kart projektów

GLA[m²]

Podano wartość zaokrągloną do pełnych dziesiątek metrów kwadratowych.

NOI (Net Operating Income)

Podano wartości NOI zakładające pełne obłożenie każdego z budynków.

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.

Projekty zakończone i sprzedane

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	-	2	5	-	-	-	8
tys. m ² GLA	25,2	-	28,4	95,9	-	-	-	149,5

Projekty zakończone

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	1	2	3	2	4	2	14
tys. m2 GLA	-	1,9	34,4	44,8	24,2	80,2	13,0	198,5

Projekty razem GLA

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	1	4	8	2	4	2	22
tys. m2 GLA	25,2	1,9	62,8	140,7	24,2	80,2	13,0	348,0

Grupa posiada dodatkowo zabezpieczony bank ziemi umożliwiający realizację projektów o łącznej powierzchni ponad 95 tys. m2 GLA, z których część może w przyszłości podlegać dalszej konwersji na projekty mieszkaniowe.

*projekty zakończone - to projekty po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU),

PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE



DIAMENTUM OFFICE – WROCŁAW

GLA (m ²)	9 300
Cena sprzedaży (w tys. zł)	78 265
NOI (w 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 (w tys. zł)	432 929
NOI (w tys. EUR)	8 650
Data zakończenia	IV kw. 2018 roku
Data sprzedaży	II kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	16%*

* 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.



CHMIELNA 89 – WARSZAWA

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



CARBON TOWER – WROCŁAW

GLA (m ²)	19 100
Cena sprzedaży (w tys. zł)	193 455
NOI (w tys. EUR)	3 400
Data zakończenia	II kw. 2019 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	41%



TISCHNERA OFFICE – KRAKÓW

GLA (m ²)	33 600
Cena sprzedaży (w tys. zł)	322 488
NOI (w tys. EUR)	6 100
Data zakończenia	IV kw. 2019 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	44%

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



OCEAN OFFICE PARK „Budynek A” – KRAKÓW

GLA (m ²)	13 000
Cena sprzedaży (w tys. zł)	148 596
NOI (w tys. EUR)	2 350
Data zakończenia	III kw. 2021 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	31%

Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz funduszy z takich grup jak Benson Elliot (UK), Madison International Realty (USA), Lone Star Funds (USA) oraz – działające wspólnie – Apollo-RidaPoland i Ares Management.

PROJEKTY ZAKOŃCZONE (Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania)



PALIO OFFICE PARK „Budynek A” – GDAŃSK

GLA (m ²)	16 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	161 264
Dług projektowy (w tys. zł)	90 492
NOI (w EUR)	3 100
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	32%



PALIO OFFICE PARK „Budynek B” – GDAŃSK

GLA (m ²)	7 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	70 648
Dług projektowy (w tys. zł)	36 704
NOI (w EUR)	1 385
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	94%
Data zakończenia	II kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	17%



CAVATINA HALL „Budynek A” – BIELSKO-BIAŁA część biurowo-usługowa	
GLA (m ²)	8 100
NOI (w EUR)	1 650
Wartość bilansowa (w tys. zł)	80 547
Dług projektowy (w tys. zł)	30 166
Finansowanie	kredyt obrotowy *
Poziom najmu (%)	97%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	17%

* kredyt zabezpieczony na inwestycji (w tym cz. koncertowo-konferencyjnej) pozyskany w formie finansowanie obrotowego na poziomie spółki Cavatina Holding S.A.



EQUAL BUSINESS PARK „Budynek D” – KRAKÓW	
GLA (m ²)	11 450
Wartość bilansowa (w tys. zł)	112 413
Dług projektowy (w tys. zł)	59 921
NOI (w EUR)	2 120
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	92%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	28%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A1” – KATOWICE	
GLA (m ²)	27 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	285 992
Dług projektowy (w tys. zł)	164 425
NOI (w EUR)	5 350
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	16%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A2” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 800
Wartość bilansowa (w tys. zł)	254 671
Dług projektowy (w tys. zł)	164 425
NOI (w EUR)	5 080
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	83%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	16%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek C” – KATOWICE

GLA (m ²)	4 060
Wartość bilansowa (w tys. zł)	39 397
Dług projektowy (w tys. zł)	10 641
NOI (w EUR)	770
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	27%



QUORUM OFFICE PARK „Budynek D” – WROCŁAW

GLA (m ²)	16 200
Wartość bilansowa (w tys. zł)	178 081
Dług projektowy (w tys. zł)	104 722
NOI (w EUR)	3 160
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	89%
Data zakończenia	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	14%



CAVATINA HALL „Budynek B” – BIELSKO-BIAŁA

GLA (m ²)	4 900
Wartość bilansowa (w tys. zł)	40 303
Dług projektowy (w tys. zł)	26 093
NOI (w EUR)	850
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	0,5%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek B” – KRAKÓW

GLA (m ²)	28 600
Wartość bilansowa (w tys. zł)	276 638
Dług projektowy (w tys. zł)	180 006
NOI (w EUR)	5 300
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	95%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	29%



WIDZEWSKA MANUFAKTURA „Budynek D” – ŁÓDŹ

GLA (m ²)	1 900
Wartość bilansowa (w tys. zł)	16 750
Dług projektowy (w tys. zł)	11 097
NOI (w EUR)	280
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	0,3%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek D” – KRAKÓW

GLA (m ²)	4 750
Wartość bilansowa (w tys. zł)	55 161
Dług projektowy (w tys. zł)	38 162
NOI (w EUR)	900
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu / przed najmu (%)	100%
Data zakończenia	III kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	- 3%



QUORUM OFFICE PARK „Budynek A” – WROCŁAW

GLA (m ²)	18 200
Wartość bilansowa (w tys. zł)	167 490
Dług projektowy (w tys. zł)	57 619
NOI (w EUR)	3 250
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	44%
Data zakończenia	I kw. 2024 roku
Zrealizowana marża (%)	9%



GRUNDMANNA OFFICE PARK „Budynek A” – KATOWICE

GLA (m ²)	20 800
Wartość bilansowa (w tys. zł)	168 126
Dług projektowy (w tys. zł)	-
NOI (w EUR)	3 850
Finansowanie	kredyt budowlany*
Poziom najmu (%)	78%
Data zakończenia	IV kw. 2024 roku
Zrealizowana marża (%)	26%

* kredyt uruchomiony po dniu bilansowym

Projekty mieszkaniowe

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	3	1	0	0	3	0	8
tys. m ² PUM	25*	28,4	33,2	0	0	37,7	0	124,3

* Minimalna PUM zakładana przez Grupę.

PUM [m2]

Wartości szacunkowe, gdyż wartości osiągnięte po zakończeniu realizacji mogą się różnić od projektowanych, tj. podanych poniżej, ze względu na zmiany wprowadzane do projektów.

Zaawansowanie budowy

Pojęcie odnosi się do etapu stanu surowego zamkniętego, z elewacją oraz wykończonymi częściami wspólnymi wg stanu na dzień bilansowy.

Poziom przedsprzedaży

Obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie.

Wartość netto przedsprzedaży

Wartość obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie zawarte na dzień 7 kwietnia 2024 roku.

PROJEKTY MIESZKANIOWE W TRAKCIE REALIZACJI



WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B - ŁÓDŹ	
PUM (m ²)	4 971
Liczba mieszkań	129
Zaawansowanie budowy (%)	77%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	55 000
Planowana data zakończenia	II kw. 2025
Poziom przedsprzedaży (%)	55%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	30 271



WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C - ŁÓDŹ

PUM (m ²)	10 622
Liczba mieszkań	292
Zaawansowanie budowy (%)	55%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	118 000
Planowana data zakończenia	III kw. 2025
Poziom przedsprzedaży (%)	60%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	72 588



BELG APARTAMENTY ETAP I - KATOWICE

PUM (m ²)	9 329
Liczba mieszkań	237
Zaawansowanie budowy (%)	96%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	107 000
Planowana data zakończenia	II kw. 2025
Poziom przedsprzedaży (%)	88%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	95 450



BELG APARTAMENTY ETAP II - KATOWICE

PUM (m ²)	12 800
Liczba mieszkań	325
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	146 811
Planowana data zakończenia	III kw. 2026
Poziom przedsprzedaży (%)	17%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	23 771



QUORUM TOWER - WROCŁAW

PUM (m ²)	33 200
Liczba mieszkań	634
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	747 835
Planowana data zakończenia	I kw. 2027
Poziom przedsprzedaży (%)	6%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	45 552

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU



CHMIELNA 75 - WARSZAWA

PUM (m ²)	min. 25 000
Liczba mieszkań	w trakcie projektowania
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	750 000*
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	IV kw. 2025

* przy założeniu min. PUM



WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek A - ŁÓDŹ

PUM (m ²)	12 800
Liczba mieszkań	288
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	140 000
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	II kw. 2025



GRUNDMANNA APARTAMENTY - KATOWICE	
PUM (m ²)	15 600
Liczba mieszkań	350
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	178 926
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	II kw. 2025

INFORMACJA O DOSTAWCACH

Dostawcy usług

Głównymi kontrahentami Grupy, po stronie zakupów, są dostawcy usług (podwykonawcy) oraz dostawcy materiałów budowlanych, współpracujący z generalnym wykonawcą Cavatina GW Sp. z o.o. podczas realizacji inwestycji.

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 i know-how wypracowane przez kadrę inżynierską Grupy, każdy z projektów Grupa dzieli na blisko sto wystandaryzowanych i ściśle zdefiniowanych pozycji budżetowych, dla realizacji których pozyskuje podmioty specjalizujące się w wykonawstwie tych zakresów prac. Poszukiwana wąska specjalizacja podwykonawców ma na celu uzyskiwania m.in. najwyższej jakości realizowanych prac, możliwej do osiągnięcia przy kwotach założonych w budżetach dla danej pozycji, oraz optymalizację kosztową wykonywanych robót, możliwą dzięki precyzyjnemu kosztorysowaniu w oparciu o ich wysoce specjalistyczną wiedzę, bazującą na najlepszych rynkowych praktykach i własnych doświadczeniach.

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 ze szkła – w wybranych projektach, jeżeli samodzielny zakup jest optymalny kosztowo), pozostawiając w gestii podwykonawców materiały mniej istotne wartościowo oraz nie wpływające na wzornictwo i estetykę.

Z wybranymi dostawcami betonu i stali Grupa współpracuje w oparciu o umowy ramowe, obejmujące zakresem współpracy więcej niż jeden projekt, nie gwarantujące jednak dostawcy 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 m.in. 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, zapewnienie optymalnej (z punktu widzenia oczekiwań Grupy) relacji ceny do jakości nabywanych materiałów, 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 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.

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Grupa wyróżnia poniższe grupy klientów, związane z typem realizowanego projektu (nieruchomość komercyjna lub mieszkaniowa) oraz poszczególnymi etapami rozwoju projektu komercyjnego.

Nabywcy mieszkań

W obszarze nieruchomości mieszkaniowych klientami są odbiorcy mieszkań. Są to zarówno klienci, którzy nabywają mieszkania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych jak i klienci, którzy nabywają mieszkania w celach inwestycyjnych. Klienci nabywający mieszkania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych znacznie częściej posiłkują się kredytem przy finansowaniu zakupu, natomiast klienci inwestyjni zazwyczaj wykorzystują do tego posiadane zasoby gotówkowe i nierzadko nabywają więcej niż jedno mieszkanie w obrębie danej inwestycji. Przychody realizowane od tej grupy klientów nie będą wykazywały koncentracji ze względu na charakterystykę rynku mieszkaniowego, na którym dominują transakcje detaliczne.

Najemcy powierzchni biurowych

Pierwszą grupę klientów w obszarze nieruchomości komercyjnych 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, Grupa ING Bank B.V., Grupa UPC, Grupa AT&T, Keywords Studio), 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. Wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów z najmu w Grupie, jednak ze względu na model biznesowy Grupy, zakładający staranny dobór najemców pod kątem ich standingu finansowego oraz docelowe 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.

Nabywcy skomercjalizowanych obiektów

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

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA OTRZYMANE W 2024 ROKU

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, przestrzenie zielone, ogólnodostępne tarasy.

W okresie roku 2024 roku oraz po dniu bilansowym Grupa zdobyła poniższe nagrody i wyróżnienia, potwierdzające jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków:

Nominacje:

Ocean Office Park D, Bryła: Biurowiec, Property Design Awards 2024

Developer of the Year, CEE Investment Awards 2024

Nagrody:

Obiekt roku w systemach Aluprof – Green Future - Cavatina

European Property Awards – Mixed-use Architecture - Quorum

ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO (ESG)

Emitent nie jest zobowiązany do sporządzania oświadczenia na temat informacji niefinansowych stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania zgodnie z art. 49b ust. 2-8 ustawy o rachunkowości.

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, potwierdzone uzyskiwanymi certyfikatami BREEAM na poziomie Excellent bądź Outstanding.

W maju 2024 roku przyznano certyfikat BREEAM, na poziomie Outstanding projektowi Quorum Office Park A, zlokalizowanemu we Wrocławiu, w listopadzie 2024 roku przyznano certyfikat BREEAM na poziomie Excellent projektowi Grundmanna Office Park A zlokalizowanemu w Katowicach.

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, która została połączona z częścią służącą kulturze). W 2021 roku Grupa we współpracy z fundacją Fiducia ukończyła budowę części widowiskowo-kulturalnej w której zlokalizowana jest jedyna w regionie sala koncertowa światowej klasy, mogąca pomieścić blisko tysiąc gości.

Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk, 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. W celu zapoznania najemców z podjętymi działaniami w budynkach objętych certyfikatem WELL, Grupa stworzyła Przewodnik dla najemców beWELL!

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariuszy Emitent dobrowolnie przygotował i opublikował raport ESG za lata ubiegłe, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki dedykowanej relacjom inwestorskim w zakładce ESG.

INICJATYWY Z SPOŁECZNE (CSR)

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią strategii rozwoju Grupy Cavatina Holding S.A. Jako jeden z największych deweloperów w kraju, Grupa nie tylko kładzie nacisk na wysokie standardy działalności biznesowej, ale także angażuje się

w zrównoważony rozwój społeczności oraz miast, w których działa. Kluczowe obszary wsparcia, na których koncentruje się Grupa to: kultura, edukacja, rozwój społeczności, wsparcie inicjatyw pomagających najbardziej potrzebującym.

WYBRANE PROJEKTY, W KTÓRE ANGAŻUJE SIĘ GRUPA:

Sala koncertowo-widowiskowa

Powstała z inicjatywy Grupy, której najemcą i operatorem jest fundacja Fiducia. To światowej klasy komercyjna sala koncertowo widowiskowa w centrum Bielsko-Białej, zaprojektowana przez wysokiej klasy specjalistów w dziedzinie akustyki. W budynku znajduje się studio nagrań oraz sala koncertowa na 1 000 osób, która będzie mogła również służyć do organizacji konferencji, kongresów i spotkań. Sala koncertowa posiada najnowocześniejszy w tej części Europy system nagłośnienia dźwięku immersyjnego, którego nie posiada żadna inna sala koncertowa w Polsce, co w założeniu ma przełożyć się na sukces komercyjny tego przedsięwzięcia. Podkreślenia wymaga fakt, że Cavatina Hall odpowiada na zapotrzebowanie osób niepełnosprawnych. Sala w Bielsku-Białej – jako pierwszy tego typu obiekt w Polsce – jest w pełni dostosowana do potrzeb osób niewidomych i niedowidzących. Sala koncertowa, foyer, windy, toalety, fotele i ciągi komunikacyjne są wyposażone w tzw. „totupointy”, prowadnice ścieżkowe, wypukłe oznakowanie siedzeń oraz inne urządzenia pozwalające osobom z tymi niepełnosprawnościami na sprawne nawigowanie po obiekcie bez konieczności korzystania z przewodników. Cavatina Hall jest pierwszą tak dobrze dostosowaną do potrzeb osób niewidomych salą i z pewnością będzie dla nich pierwszym wyborem, jeśli chodzi o uczestnictwo w życiu koncertowym. Osoby niewidome i niedowidzące stanowią znaczną liczbę osób zainteresowanych uczestnictwem w koncertach, zaś brak dostosowania sal koncertowych do ich potrzeb był jedną z głównych przeszkód, uniemożliwiających partycypację w życiu kulturalnym.

We wrześniu 2024 roku Fundacja Fiducia powołała do życia Cavatina Philharmonic Orchestra, prywatną orkiestrę symfoniczną w Bielsku-Białej. Jest to profesjonalna orkiestra, złożona z utalentowanych muzyków z Polski i zagranicy, łącząca w swoim składzie doświadczonych artystów oraz młode talenty.

Działalność Orkiestry w 2024 r.:

- **Inauguracyjne koncerty:** Po oficjalnym rozpoczęciu działalności we wrześniu, Cavatina Philharmonic Orchestra dała serię koncertów symfonicznych w Cavatina Hall, które spotkały się z uznaniem zarówno publiczności, jak i krytyków. Repertuar obejmował klasyczne dzieła wielkich kompozytorów prezentowane w świeżych, innowacyjnych interpretacjach, co realizuje cel Fundacji, jakim jest promowanie nowoczesnego podejścia do klasyki i udostępnianie muzyki symfonicznej szerszej publiczności.
- **Projekty edukacyjne orkiestry:** Orkiestra od początku istnienia angażuje się w edukację muzyczną. W 2024 r. zrealizowano m.in. projekt „Klasyka na nowo” – cykl koncertów edukacyjnych dla uczniów szkół muzycznych, podczas których młodzież miała okazję poznać kulisy pracy orkiestry i klasyczne utwory w przystępnej formie. Ponadto odbyły się warsztaty „Muzyka i emocje” dla dzieci i młodzieży, łączące elementy muzykoterapii z wykonaniami muzyki klasycznej. Działania te służą realizacji misji Fundacji w zakresie edukacji i wychowania poprzez muzykę.
- **Współpraca z uczelniami artystycznymi:** Cavatina Philharmonic Orchestra nawiązała współpracę z wyższymi uczelniami muzycznymi, zapraszając studentów i pedagogów na próby otwarte i sesje szkoleniowe. Takie inicjatywy zwiększają kompetencje młodych muzyków oraz wspierają rozwój profesjonalny kadry artystycznej, wpisując się w statutowy cel wspierania nauki i edukacji artystycznej.

Dzięki powstaniu orkiestry, Fundacja rozszerzyła swoją działalność kulturalną o stały zespół artystyczny, co stanowi przełomowe osiągnięcie w rozwoju lokalnej sceny muzycznej. Orkiestra stała się ambasadorem wartości Fundacji – doskonałości artystycznej, innowacyjności oraz dostępności sztuki – poprzez koncerty, które przyciągają zarówno koneserów muzyki poważnej, jak i nowych słuchaczy.

Studio nagrań dla młodych talentów

Dopełnieniem nowoczesnej sali koncertowej Cavatina Hall jest działające na zasadzie non profit, nowoczesnie wyposażone „Cavatina Studio” w Bielsku-Białej, umożliwiające młodym, nieznanym artystom pragnącym zaistnieć na rynku muzycznym a nie posiadającym odpowiednich środków, profesjonalne nagranie własnego singla. CAVATINA STUDIO – to zespół przestronnych, zróżnicowanych akustycznie pomieszczeń do rejestracji dźwięku. To komfortowa, wyposażona w najbardziej zaawansowane rozwiązania technologicznie reżyserka oraz jeden z największych w tej części Europy live-room o powierzchni prawie 130 m.kw z widokiem na Beskidy. Od momentu powstania studio gościło kilkuset wykonawców z całej Polski i nie tylko. Efektem tej współpracy są między innymi własne wydawnictwa muzyczne, teledyski oraz nagrania „live session”.

Produkcja filmowa

Grupa regularnie angażuje się w wybrane projekty w zakresie produkcji, koprodukcji i postprodukcji filmowej.

Think Tank dla szkolnictwa

W nowoczesnym biurówcu Cavatina Hall swoją siedzibę ma też Holistic Think Tank, działający w ramach fundacji Fiducia, która jest współfinansowana przez grupę. Zespół składający się z ekspertów, nastawiony jest na wdrażanie zmian w edukacji, analizujący najnowsze osiągnięcia nauki i praktyki edukacyjnej, a także prowadzący własne badania empiryczne w środowisku szkolnym. Celem jest promowanie nowego sposobu myślenia o edukacji i dostarczanie szkołom nowoczesnych rozwiązań metodologicznych mających na celu popularyzację nauczania interdyscyplinarnego.

Klub rowerowy Cavatina

Cavatina BikeClub powstał jako inicjatywa mająca na celu przede wszystkim integrację, rozwój i promocję inicjatyw propagujących sporty rowerowe, w tym kolarstwo górskie, oraz promocję zdrowego stylu życia. W ramach działalności CBC organizowane są dla członków klubu, którzy są pracownikami i współpracownikami Grupy Cavatina, wycieczki i rajdy rowerowe mające na celu propagowanie kultury fizycznej, sportu oraz rozwój turystyki rowerowej. Cavatina wspiera utrzymanie Enduro Trails w zawodach MTB organizowanych w Bielsku-Białej takich jak EWS Enduro World Series Gold Qualifier. Bielsko-Biała Enduro Trails to sieć jednokierunkowych szlaków rowerowych lub tzw. singletracków. Te popularne trasy dla rowerów górskich są kręte, wąskie i pofałdowane, o różnym stopniu trudności, od łagodnie opadających łatwiejszych tras do stromych i technicznych zjazdów. Cavatina wspiera również utrzymanie lokalnego ośrodka rowerowego poprzez coroczne serwisowanie i przebudowę szlaków.

Szlachetna Paczka

Udział w ogólnopolskim projekcie społeczny organizowanym przez Stowarzyszenie Wiosna, którego głównym celem jest pomoc rodzinom i osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej. Pracownicy Grupy przygotowują co roku dwie duże paczki dla potrzebujących rodzin lub osób samotnych. Ponadto Cavatina wspiera projekt poprzez zakup żywności i napojów dla Wolontariuszy pracujących w trakcie finału czyli tzw. „weekendu cudów”

Galeria Cavatina oraz współpraca z Bainbridge Performing Arts, Seattle USA

Działalność mająca na celu popularyzację sztuki w przestrzeniach komercyjnych i publicznych oraz bieżące wsparcie działalności Bainbridge Performing Arts w Seattle USA.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2024 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania w Grupie Kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Cel ten będzie realizowany poprzez wykonanie obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych, dalszą konwersję wybranych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych oraz akwizycję nowych projektów mieszkaniowych.

W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa zamierza koncentrować się na aktywnym zarządzaniu portfolio ukończonych projektów oraz selektywnej realizacji kolejnych projektów z posiadanego banku ziemi. Zgodnie z dotychczasowym modelem biznesowym, w ramach aktywnego zarządzania portfolio ukończonych projektów Grupa będzie dążyła również, pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych, do sprzedaży projektów komercyjnych. W razie braku możliwości uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych Grupa dopuszcza również możliwość średnio - długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.

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 projektach, 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 ceny przy sprzedaży.

2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców projektów komercyjnych i nabywców mieszkań, m.in. poprzez:

- a. wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;
- b. systematyczną analizę trendów na rynku, 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 a nabywcom mieszkań atrakcyjnych cen sprzedaży, 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 klientami.

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 samodzielny obsługę całego procesu inwestycyjnego każdego z realizowanych projektów, 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. Dbałość 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 nieruchomością gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.

7. Zapewnienie zdywersyfikowanych 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 finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.

8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą projektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

DZIAŁANIA PODJĘTE W RAMACH REALIZACJI STRATEGII

W trakcie okresu sprawozdawczego jak i po jego zakończeniu do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Grupa konsekwentnie realizowała działania zapewniające realizację przyjętej strategii, najważniejsze z nich to:

- kontynuacja realizacji i sprzedaży projektów mieszkaniowych Belg Apartamenty etap I, WiMa B oraz WiMa C, w ramach których w samym 2024 roku zawarto umowy deweloperskie i przedwstępne obejmujące ponad 320 lokali, a w pierwszym kwartale 2025 roku sprzedano kolejnych 67 lokali,
- przygotowanie do uruchomienia kolejnych projektów mieszkaniowych, m. in. poprzez:
 - uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę dla inwestycji Quorum Tower we Wrocławiu (poprzednio Quorum B), które umożliwia jej realizację w wariantcie mieszkaniowym (konwersja z projektu komercyjnego),
 - uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę dla inwestycji Belg Apartamenty etap II w Katowicach, które umożliwia jej realizację w wariantcie mieszkaniowym (konwersja z projektu komercyjnego),

- uzyskanie uchwał rad miasta w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla projektów WiMa A w Łodzi oraz Grundmanna Apartments w Katowicach, które umożliwiły złożenie dla tych projektów wniosków o zamienne pozwolenia na budowę, które docelowo umożliwią ich realizację w wariantcie mieszkaniowym,
- rozpoczęcie w pierwszym kwartale 2025 roku przekazywania kluczy do mieszkań nabywcom w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I,
- rozpoczęcie sprzedaży kolejnych dwóch projektów mieszkaniowych - Quorum Tower we Wrocławiu oraz Belg Apartamenty etap II w Katowicach,
- emisje obligacji (zarówno w ramach trybu bezprospektowego jak i prospektowego) dzięki którym w 2024 roku pozyskano ponad 160 mln PLN, a po dniu bilansowym pozyskano dodatkowych ponad 85 mln PLN,
- zawarcie umów najmu obejmujących łącznie ok. 45 tys. m2 GLA powierzchni,
- oddanie do użytkowania dwóch projektów o łącznej powierzchni 39 tys. m2 – Grundmanna Office Park A (20,8 tys. m2) oraz Quorum Office Park A (18,2 tys. m2),
- uzyskanie certyfikatu BREEAM na poziomie Excellent dla projektu Grundmanna Office Park A oraz BREEAM na poziomie Outstanding dla projektu Quorum Office Park A.

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W przyszłym roku oraz w perspektywie kolejnych lat planowany jest dalszy dynamiczny rozwój Grupy, poprzez konsekwentną realizację działań zmierzających do realizacji celu strategicznego jakim jest osiągnięcie pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Zarząd ocenia perspektywy rozwoju jako dobre. Rozwój Grupy będzie wspierany między innymi przez:

- solidne portfolio zabezpieczonych projektów pozwalające na systematyczne zwiększanie ilości realizowanych i sprzedawanych mieszkań,
- perspektywę konwersji kolejnych projektów komercyjnych na projekty mieszkaniowe,
- atrakcyjność polskiego sektora nieruchomości mieszkaniowych,
- wzrost polskiej gospodarki.

Na dzień sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych polegających na realizacji projektów z zabezpieczonego portfela oraz jego dalszym uzupełnianiu o kolejne projekty (w tym w drodze konwersji projektów komercyjnych na projekty mieszkaniowe).

Grupa, podobnie jak dotychczas, planuje korzystać ze zdywersyfikowanych źródeł finansowania projektów, wykorzystując do tego kapitał własny oraz finansowanie dłużne w postaci kredytów bankowych, obligacji oraz pożyczek przy jednoczesnym utrzymywaniu wskaźników zadłużenia na bezpiecznym poziomie, w żadnym wypadku nie przekraczającym poziomów dozwolonych przez dotychczas zawarte umowy finansowania.

TENDENCJE I CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

1. Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe.

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy jest w pewnym zakresie możliwe, 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 część pracowników oczekuje przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy, natomiast pracodawcy traktują ten tryb jako benefit pracowniczy.

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 tych rozwiązań na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna. Emitent nie jest również w stanie przewidzieć jak będzie kształtował się popyt na powierzchnie biurowe w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym. Nie można wykluczyć, że część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów. Jednocześnie należy zauważyć, że nastąpił wyraźny spadek wolumenu projektów komercyjnych w trakcie realizacji, co w konsekwencji spowoduje niższą podaż powierzchni biurowych w przyszłości, więc wpływ ewentualnego niższego popytu powinien zostać w znacznym stopniu zrównoważony.

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). Biura zlokalizowane w prime properties o nowoczesnej architekturze dodatkowo zachęcają pracowników do powrotu do biur i z tego względu są poszukiwane przez najemców. Obiekty realizowane przez Grupę posiadają większość z ww. cech, kwalifikując się do grupy *prime properties*.

2. Kształtowanie się popytu na mieszkania.

Obserwowany w ostatnich latach wzrost sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym spowodowany był m.in. obawą kupujących przed możliwym dalszym wzrostem cen przy jednoczesnej niepewności, co do rodzaju i zakresu przyszłych programów wsparcia takich jak program „Bezpieczny Kredyt 2%” lub mieszkanie bez wkładu własnego czy konta mieszkaniowe. Kształtowanie się popytu na mieszkania w kolejnych okresach zależy w dużej mierze od: (i) zapowiadanej zmiany w kwestiach polityki wsparcia wobec nabywców mieszkań, oraz (ii) przewidywane obniżki stóp procentowych, zapowiadane przez NBP na drugie półrocze 2025 r.

3. 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. Firmy międzynarodowe, takie jak Accenture czy Capgemini, które już wcześniej inwestowały w centra usług wspólnych w regionie, sygnalizują chęć dalszego rozwoju swoich operacji w Europie Środkowo-Wschodniej z uwagi na dostęp do wykwalifikowanej kadry i korzystne warunki operacyjne.

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 ryzyko 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 internetowej) w krajach azjatyckich, które uniemożliwiły efektywne wdrożenie modelu pracy zdalnej w trakcie pandemii.

4. Rosnący popyt na coworking.

W oparciu o doświadczenia z lat wcześniejszych, 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.

5. Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.

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 komercyjnych 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.

6. Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.

W przypadku wzrostu popytu na mieszkania należy spodziewać się rosnących kosztów projektowania i wykonania projektów mieszkaniowych ze względu na rosnące ceny niektórych materiałów i usług budowlanych. Istotnym składnikiem kosztów są ceny energii i transportu, podlegające w ostatnim czasie dużym wahaniom. W ocenie Zarządu, rosnące koszty powinny być w znacznej mierze kompensowane rosnącymi cenami sprzedaży, a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marżę uzyskiwane przez Grupę.

7. Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Ewentualny wzrost poziomu stóp procentowych będzie miał wpływ na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę oraz siłę nabywczą kupujących mieszkania finansujących zakup częściowo ze środków z kredytów. Rada Polityki Pieniężnej na posiedzeniu w lutym 2025 roku, zdecydowała się utrzymać stopy procentowe na dotychczasowym poziomie. W styczniu 2025 roku Europejski Bank Centralny (EBC) zdecydował się na redukcję trzech głównych stóp procentowych. Zgodnie z oficjalnymi informacjami Rada Prezesów EBC jest zdeterminowana w dążeniu do tego, by inflacja szybko powróciła do średniookresowego docelowego poziomu 2%. Wyższy poziom rynkowych stóp procentowych Grupa uwzględnia w wycenach realizowanych projektów, co powoduje wyższe wartości stopy wolnej od ryzyka, co negatywnie wpłynie na ostateczne wartości wycen, a tym samym na wyniki finansowe Grupy. Jednocześnie podwyższone koszty finansowania wpływają na brak aktywności inwestorów nabywających skomercjalizowane projekty komercyjne oraz ograniczoną siłę nabywczą kupujących mieszkania finansujących zakup częściowo ze środków z kredytów. Dodatkowo, trwają prace nad reformą mającą zastąpić stopę procentową WIBOR. Posiadane przez Grupę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, w konsekwencji zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który bezpośrednio przełoży się na wartości oprocentowania.

TENDENCJE I CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

1. Koncentracja na wysokomarżowych projektach mieszkaniowych.

Grupa planuje dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ponad 125 tys. PUM (ok. 2,7 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2,2 mld PLN, a szacowane pozostałe do poniesienia tzw. koszty twarde realizacji tych projektów wynoszą ok. 700 mln PLN.

2. Zarządzanie portfelem projektów.

Projekty z portfolio Grupy znajdują się w różnych etapach zaawansowania komercjalizacji, szczegóły portfela projektów Grupy opisano w pkt. 6.4 Prospektu.

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 kolejnym projektom komercyjnych certyfikatów zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM oraz WELL Health&Safety Rating (WELL HSR). W przypadku pojawienia się nowych certyfikatów, których przyznanie projektom komercyjnym będzie korzystnie postrzegane przez ich użytkowników, Grupa rozważy podjęcie starań o ich uzyskanie.

VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	132 284	94 317
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(63 163)	(46 575)
Wynik z najmu i aranżacji	69 121	47 742
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	68 506	150 621
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	137 627	198 363
Przychody z pozostałych umów z klientami	-	60 603
Koszty pozostałych umów z klientami	-	(59 363)
Koszty ogólnego zarządu	(48 170)	(48 743)
Pozostałe przychody operacyjne	10 417	6 827
Pozostałe koszty operacyjne	(6 883)	(15 386)
Zysk z działalności operacyjnej	92 991	142 301
Przychody finansowe	31 999	78 310

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Koszty finansowe	(112 551)	(92 797)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(82)	(14 255)
Zysk brutto	12 357	113 559
Podatek dochodowy	(1 517)	(23 058)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	10 840	90 501
Zysk netto za okres	10 840	90 501
Inne całkowite dochody		
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	13	61
Inne całkowite dochody netto	13	61
Całkowity dochód za okres	10 853	90 562
Zysk na jedną akcję:		
– podstawowy z zysku za okres (PLN)	0,43	3,56
– rozwodniony z zysku okres (PLN)	0,43	3,56

Wzrost przychodów z najmu i aranżacji w roku 2024 w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o blisko 40% wynika z postępującej komercjalizacji projektów oddanych do użytkowania w poprzednich okresach sprawozdawczych oraz rozpoczęcia najmu na projektach oddanych do użytkowania w trakcie okresu sprawozdawczego.

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

(i) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (gruntów, projektów w trakcie budowy, projektów ukończonych uwzględniające postęp prac budowlanych oraz podpisywanie kolejnych umów najmu (również tzw. pre-lease, tj. umów zawieranych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku), (ii) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

W obu okresach sprawozdawczych wysokie przychody finansowe to efekt osłabienia się kursu EUR względem PLN i rozpoznania istotnych dodatnich różnic kursowych z wyceny bilansowej zobowiązań finansowych.

Wzrost kosztów finansowych w roku 2024 o 20 mln zł względem okresu porównawczego wynika z utrzymujących się wysokich poziomów indeksów WIBOR i EURIBOR oraz wzrostu salda zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację kolejnych projektów inwestycyjnych.

We wrześniu 2020 roku Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. w wyniku dokonanej transakcji, stała się jednostką współkontrolowaną, której udziały wyceniane są metodą praw własności. W trakcie 2023 roku Grupa rozpoznała stratę w kwocie 14 mln zł z tytułu spadku aktywów netto spółki Cavatina Office, będącą konsekwencją przede wszystkim umocnienia PLN względem EUR oraz spadku stopy kapitalizacji.

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł w 2024 roku 11 mln zł. Spadek względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z dalszego osłabiania waluty EUR względem PLN oraz wzrostu stóp kapitalizacji co bezpośrednio przełożyło się na niższą wycenę do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ
CAVATINA HOLDING S.A.

Aktywa	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa trwałe	3 010 164	2 715 918
Aktywa niematerialne	24	57
Wartość firmy	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	77 352	79 444
Nieruchomości inwestycyjne	2 746 555	2 470 175
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 902	55 984
Pozostałe aktywa finansowe	9 047	12 456
Pozostałe aktywa niefinansowe	5 891	3 940
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	32 968	11 437
Aktywa obrotowe	498 316	418 009
Zapasy	373 314	231 852
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	28 375	18 966
Należności z tytułu podatku dochodowego	8 439	4 512
Pozostałe aktywa finansowe	48 591	58 904
Pozostałe aktywa niefinansowe	22 263	41 688
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 334	62 087
SUMA AKTYWÓW	3 508 480	3 133 927

Pasywa	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 182 447	1 171 594
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	14	1
Zyski zatrzymane	761 500	750 660
Kapitał własny ogółem	1 182 447	1 171 594
Zobowiązania długoterminowe	1 643 637	1 556 684
Kredyty i pożyczki	1 148 421	1 144 075
Obligacje	350 342	290 294
Zobowiązania inwestycyjne	15 372	15 981
Zobowiązania z tytułu leasingu	52 670	50 058
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 080	1 580
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-

Pasywa	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	74 752	54 696
Zobowiązania krótkoterminowe	682 396	405 649
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 753	34 379
Kredyty i pożyczki	242 903	174 929
Obligacje	111 936	76 986
Zobowiązania inwestycyjne	109 433	66 983
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 372	3 465
Pozostałe zobowiązania finansowe	43 910	39 358
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	113 857	5 747
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	4 514	3 476
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 718	326
Zobowiązania ogółem	2 326 033	1 962 333
Kapitał własny i zobowiązania	3 508 480	3 133 927

Suma aktywów na koniec grudnia 2024 roku wyniosła 3 508 mln zł wobec 3 134 mln zł na koniec 2023 roku. Aktywa trwałe wykazywały wartość 3 010 mln zł wobec 2 716 mln zł na koniec roku 2023, stanowiąc 86 % sumy aktywów ogółem (87% na koniec 2023 roku). Najistotniejszą pozycją w ramach aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 747 mln zł, tj. 78% aktywów na koniec grudnia 2024 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów komercyjnych, nieruchomości inwestycyjne w budowie, gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz nieruchomości, które po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń zostaną zreklasyfikowane na zapasy. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest konsekwencją ponoszenia nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty oraz ich wyceny do wartości godziwej (tych projektów, które spełniają kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy).

W ramach rzeczowych aktywów trwałych Grupa prezentuje m.in. salę koncertowo- konferencyjną (część budynku Cavatina Hall w Bielsku-Białej) wraz z jej wyposażeniem w kwocie ponad 70 mln zł. Sala jest wykorzystywana przez Grupę przede wszystkim na cele w obszarze CSR/ESG.

Na koniec grudnia 2024 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 498 mln zł tj. 14% sumy aktywów (w okresie porównawczym 13%). Saldo wzrosło na skutek kontynuacji przez Grupę Kapitałową działalności w zakresie budowy mieszkań na sprzedaż, których wartość prezentowana jest w ramach zapasów. W kolejnych kwartałach przewidywana jest dalsza zmiana struktury sprawozdania z sytuacji finansowej – aktywa obrotowe, w tym zapasy będą zwiększały swój udział w sumie bilansowej.

Zmiana zobowiązań długoterminowych Grupy (na koniec grudnia 2024 roku wyniosły 1 644 mln zł wobec 1 557 mln zł na koniec 2023 roku) o 6% była efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec grudnia 2024 roku wyniosły 682 mln zł wobec 406 mln zł na koniec 2023 roku i wzrosły o 68% rok do roku, głównie z uwagi na wzrost wartości pozostałych zobowiązań niefinansowych, w ramach których prezentowane są między innymi wpłaty od klientów nabywających mieszkania realizowane przez Grupę, do czasu przekazania im gotowych lokali.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ
CAVATINA HOLDING S.A.

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk/(strata) brutto	12 357	113 559
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	6 675	7 751
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(68 506)	(150 621)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	82	14 255
Wycena instrumentów pochodnych	(8 937)	(3 958)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(10 292)	20 262
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(138 148)	(73 801)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	17 474	4 551
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	165 149	15 064
Odsetki	96 758	79 651
Podatek dochodowy zapłacony	(3 527)	(3 599)
Pozostałe	(4 067)	(42 600)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	65 018	(19 486)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wpływy	18 331	25 349
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	1 979	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	10 883	16 406
Spłata udzielonych pożyczek	4 981	7 564
Odsetki otrzymane	488	1 274
Pozostałe	-	105
Wydatki	207 302	415 488
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	313	5 840
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	206 979	409 186
Udzielenie pożyczek	10	462
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(188 971)	(390 139)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wpływy	526 526	881 024
Emisja akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	138 415	600 610
Emisja dłużnych papierów wartościowych	165 343	159 531
Faktoring odwrotny	222 768	120 883
Wydatki	447 326	456 060
Spłata pożyczek/kredytów	64 190	258 226
Wykup dłużnych papierów wartościowych	76 512	31 384
Faktoring odwrotny	218 216	104 179
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	3 867	5 077
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 524	1 531
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	79 120	55 663
Pozostałe	3 897	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	79 200	424 964
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(44 753)	15 339
Środki pieniężne na początek okresu	62 087	46 748
Środki pieniężne na koniec okresu	17 334	62 087

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w roku 2024 65 mln zł, wobec (-) 19 mln zł w okresie porównywalnym.

Ujemne przepływy w poprzednim okresie sprawozdawczym wynikają w głównej mierze z korekty wyniku brutto o niepieniężny wynik z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, wyceny udziałów oraz różnic kursowych z wyceny bilansowej prezentowanych w ramach innych korekt. Dodanie przepływy w okresie bieżącym osiągnięto w głównej mierze dzięki realizowanym wpływom ze sprzedaży mieszkań.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w roku 2024 79 mln zł, wobec 425 mln zł w okresie porównawczym. Niższy poziom przepływów pieniężnych w 2024 roku wynikał w głównej mierze ze wspomnianej zmiany strategii Grupy, przy realizacji której projekty mieszkaniowe finansowane są w dużej mierze wpłatami klientów na etapie ich realizacji.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	84 581	75 816
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	65 607	133 814
Przychody z umów z klientami	-	-
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(90 405)	(74 023)

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Koszty z umów z klientami	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(5 329)	(5 084)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(68)	-
Zysk z działalności operacyjnej	54 386	130 523
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-
Pozostałe przychody finansowe	-	75
Pozostałe koszty finansowe	(9 057)	(43 592)
Zysk brutto	45 329	87 006
Podatek dochodowy	3 730	11 824
Zysk netto z działalności kontynuowanej	49 059	98 830
Całkowite dochody netto	49 059	98 830
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	1,93	3,89
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	1,93	3,89

Zysk netto z działalności kontynuowanej w roku 2024 wyniósł 49 mln zł wobec 99 mln zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wysokość jest bezpośrednio skorelowana z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Aktywa	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa trwałe	2 239 569	2 062 009
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	968 444	896 717
Pożyczki udzielone	1 265 202	1 163 261
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 923	2 031
Aktywa obrotowe	9 337	80 320
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	5 472	7 758
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pożyczki udzielone	-	66 939
Pozostałe aktywa finansowe	2 530	2 574
Pozostałe aktywa niefinansowe	1 067	658
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	268	2 391
SUMA AKTYWÓW	2 248 906	2 142 329

Pasywa	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Kapitał własny	1 243 244	1 194 185
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	775 081	676 251
Zyski zatrzymane	137 625	187 396
Zobowiązania długoterminowe	748 623	769 137
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	457 963	460 910
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	20 765	65 514
Obligacje	269 895	242 713
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	257 039	179 007
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	95 848	90 207
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	43 790	9 566
Obligacje	111 936	76 986
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 465	2 248
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
SUMA PASYWÓW	2 248 906	2 142 329

Suma aktywów na koniec roku 2024 roku wyniosła 2 249 mln zł wobec 2 142 mln zł na koniec grudnia 2023 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności, której wzrost jest skorelowany ze zwiększeniem wartości posiadanych udziałów w poszczególnych spółkach celowych oraz w pozycji pożyczki udzielone, które zostały sfinansowane z pozyskanego w okresie sprawozdawczym finansowania dłużnego.

W 2024 roku nastąpiła zmiana zobowiązań długoterminowych do poziomu 749 mln zł wobec 769 mln zł na koniec grudnia 2023 roku. Najistotniejsze pozycje zobowiązań stanowią pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych niższego szczebla oraz pożyczki i kredyty od jednostek pozostałych, jak i wyemitowane obligacje.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk brutto	45 329	87 006
Korekty o pozycje:	(92 949)	(115 889)
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(65 608)	(133 752)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	2 286	11 468
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(409)	516

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	3 216	(1 024)
Odsetki	(40 422)	(34 171)
Podatek dochodowy zapłacony	(163)	(174)
Pozostałe	8 151	41 249
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(47 620)	(28 883)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wpływy :	145 739	203 786
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	145 739	203 786
Wydatki :	190 148	299 104
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	30
Udzielenie pożyczek	190 148	299 074
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44 409)	(95 318)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wpływy:	918 226	675 048
Emisja akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	784 678	562 550
Emisja obligacji	133 548	112 498
Wydatki:	828 320	556 182
Spłata pożyczek i kredytów	751 808	524 798
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	76 512	31 384
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	89 906	118 866
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 123)	(5 335)
Środki pieniężne na początek okresu	2 391	7 726
Środki pieniężne na koniec okresu	268	2 391

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w 2024 roku wyniosły (-) 48 mln zł.

Najistotniejsze pozycje, które korygowały zysk brutto to korekty z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności, oraz nadwyżka naliczonych odsetek przychodowych nad odsetkami kosztowymi.

Ujemne przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej na koniec grudnia 2024 roku wyniosły (-) 44 mln zł i powstały głównie z wyniku udzielania pożyczek jednostkom zależnym.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej na koniec grudnia 2024 roku wyniosły 90 mln zł i wynikały m.in. z emisji obligacji oraz nowych zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych.

Stan środków pieniężnych na koniec grudnia 2024 roku wyniósł 268 tys. zł.

VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Rok zakończony 31 grudnia 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2023
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	92 991	142 301
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	0,92%	7,72%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	0,31%	2,89%

Spadek wartości EBIT oraz spadek poziomu wskaźników rentowności względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z niższej niż w roku ubiegłym wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 31 grudnia 2024	Stan na dzień 31 grudnia 2023
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	51,82%	50,24%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem /suma aktywów	66,30%	62,62%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	19,45%	12,94%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	46,85%	49,67%

Wzrost wskaźników zadłużenia w 2024 roku wynika z zwiększonego salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec grudnia 2024 roku wobec salda tych zobowiązań na koniec 2023 roku zaciągniętych na realizację kolejnych i kontynuację dotychczasowych projektów inwestycyjnych.

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Spółki Cavatina Holding S.A.

		Okres zakończony 31 grudnia 2024	Okres zakończony 31 grudnia 2023
EBIT(tys. zł)	zysk operacyjny	54 386	130 523
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	3,95%	8,28%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	2,18%	4,61%

Wysokość wskaźników rentowności jest ściśle skorelowana z wysokością osiągniętego przez Spółkę zysku operacyjnego, którego spadek wynikał z niższej niż w okresie porównywalnym zmiany aktywów netto spółek zależnych realizujących poszczególne projekty inwestycyjne Grupy.

Zadłużenie spółki Spółki Cavatina Holding S.A..

		Stan na dzień 31 grudnia 2024	Stan na dzień 31 grudnia 2023
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	44,72%	44,26%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	11,43%	8,36%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	33,29%	35,90%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	44,35%	43,92%

Wskaźniki zadłużenia netto oraz ogólnego zadłużenia były na zbliżonym poziomie w obu okresach sprawozdawczych.

OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

W ocenie Zarządu Cavatina Holding S.A. obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zakłada kontynuację prowadzenia działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 247m PLN;
- przepływy związane z przedsprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 192m PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji emitowanych zarówno na podstawie prospektu jak i w oparciu o dostępne zwolnienia prospektowe, w kwocie ok. 230m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa ma ugruntowaną współpracę, których podpisanie Grupa ocenia jako wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem, w kwocie ok. 30 m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 34 m PLN;

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy.

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne. W tym obszarze Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z partnerami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

SEZONOWOŚĆ PRZYCHODÓW ORAZ ZYSKU (STRATY) WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i aranżacji Grupy nie wykazują sezonowości. Jest to efektem specyfiki działalności Grupy, która nie wykazuje powtarzalności w cyklach kalendarzowych ze względu na rotację projektów ukończonych w portfolio Grupy. Sezonowości nie wykazuje również zysk (strata) z wyceny i sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych. Jego zmienność w czasie jest 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.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Zarząd każdej ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Cavatina Holding jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w danej spółce oraz za proces sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek należących do grupy. Sprawozdania finansowe są sporządzane przez pracowników działu księgowego Cavatina CUW sp. z o.o., która świadczy tego typu usługi dla spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta. Sprawozdania finansowe są zatwierdzane przez zgromadzenia wspólników danej spółki. Zarząd Spółki nadzoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce oraz jest odpowiedzialny za proces sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdania jednostkowe, jak i skonsolidowane, podlegają kontroli wewnętrznej przeprowadzanej przez Zarząd Spółki, Dział Kontrolingu Finansowego, Komitet Audytu oraz przez firmę audytową wybraną przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe przyjęte przez Zarząd przekazywane są Radzie Nadzorczej w celu dokonania ich oceny, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu albo przeglądowi dokonywanemu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Wyniki badania albo przeglądu przekazywane są Zarządowi i Radzie Nadzorczej, a sprawozdanie z badania sprawozdania rocznego – także Walnemu Zgromadzeniu.

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2024 roku

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Bank Ochrony Środowiska S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	49 265	WIBOR + MARŻA	25 sierpień 2025 roku (kredyt obrotowy)
ING Bank Śląski S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	13 674	EURIBOR + MARŻA	31 stycznia 2025 roku (kredyt w rachunku kredytowym)
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	5 374	WIBOR + MARŻA	15 czerwca 2027 roku (kredyt w rachunku kredytowym)
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	22 753	WIBOR + MARŻA	15 czerwca 2027 roku (kredyt w rachunku kredytowym)
VeloBank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	11 582	WIBOR + MARŻA	22 lipca 2025 roku (kredyt obrotowy)
mBank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	29 755	WIBOR + MARŻA	30 czerwca 2027 roku (kredyt w rachunku kredytowym)
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	30 166	EURIBOR + MARŻA	11 marca 2028 roku
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	59 921	EURIBOR + MARŻA	31 marca 2033 roku (kredyt inwestycyjny)
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	36 704	EURIBOR + MARŻA	20 czerwca 2037 roku (kredyt inwestycyjny)
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	339 491	EURIBOR + MARŻA	31 grudnia 2027 roku (kredyt inwestycyjny)
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	26 093	EURIBOR + MARŻA	25 czerwca 2034 roku (kredyt inwestycyjny)
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	180 006	EURIBOR + MARŻA	30 czerwca 2025 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30 czerwca 2029 roku (dzień spłaty)
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	10 000	Wibor + marża	30 czerwca 2025 roku (kredyt na VAT)
Hypo Noe Landesbank Fur Niederosterreich und Wien AG	Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	60 890*	oprocentowanie stałe	17 stycznia 2025 roku
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	11 097	EURIBOR + MARŻA	25 października 2035 roku
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	104 722	EURIBOR + MARŻA	30 czerwca 2028 roku
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	57 619	Euribor + marża	30 czerwca 2025 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30 czerwca 2028 (dzień spłaty)
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	12 574	EURIBOR + MARŻA	30 czerwca 2025 (kredyt na VAT)

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
mBank S.A.	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	90 492	EURIBOR + MARŻA	15 grudnia 2028 roku
VeloBank S.A.	Jardin Sp. z o.o.	38 161	EURIBOR + MARŻA	20 marca 2036 roku
ogółem		1 190 339		

* po dniu bilansowym kredyt został spłacony.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A*	41 877	WIBOR + marża	8 września 2025 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B*	39 566	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C*	19 795	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	16 696	WIBOR + marża	17 maja 2026 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023A	24 762	WIBOR + marża	5 grudnia 2026 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023B	19 066	EURIBOR + marża	26 stycznia 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023C	50 559	WIBOR + marża	26 marca 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023D	21 701	WIBOR + marża	22 czerwca 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Seria M2024A	21 909	WIBOR + marża	11 września 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Seria M2024B	19 852	WIBOR + marża	9 listopada 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024A	24 452	WIBOR + marża	19 grudnia 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024B	38 974	WIBOR + marża	12 września 2028 roku
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024C	31 924	WIBOR + marża	18 listopada 2028 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	10 698	EURIBOR + marża	19 listopada 2025 roku
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	22 594	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria B	15 623	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria C	9 868	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	25 484	WIBOR + marża	27 listopada 2027 roku
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	2 965	WIBOR + marża	27 marca 2026 roku
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Obligacje seria B	3 913	WIBOR + marża	27 marca 2026 roku
ogółem		462 278		

*obligacje serii P2022A, P2022B i P2022C zostały częściowo wykupione po dniu bilansowym.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek na dzień 31 grudnia 2024 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	34 389	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	27 434	Euribor + marża	30 stycznia 2026 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	13 055	Euribor + marża	9 marca 2026 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	985	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	12 517	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	44 012	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	15 796	oprocentowanie stałe	27 marca 2026 roku
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	10 109	Wibor + marża	23 sierpnia 2028 roku
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	8 276	Wibor + marża	29 sierpnia 2028 roku
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	5 868	oprocentowanie stałe	27 listopada 2026 roku
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	10 087	Wibor + marża	3 października 2027 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	6 166	Average SOFR + marża	1 października 2029 roku
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	206	Wibor + marża	3 października 2027 roku
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	2 009	oprocentowanie stałe	23 grudnia 2029 roku
podmiot powiązany	Cavatina GW Sp. z o.o.	2 025	oprocentowanie stałe	9 grudnia 2029 roku
podmiot powiązany	Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	8 051	oprocentowanie stałe	19 listopada 2029 roku
ogółem		200 985		

Zobowiązania warunkowe udzielone przez Grupą Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku

Dłużnik	Podmiot udzielający finansowania/ gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina Sp. z o.o.	Velo Bank S.A.	1 400	31 grudnia 2025 roku	zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej.
Ogółem:		1 400		

W związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Carbon Tower, Tischnera Office, Ocean Office Park budynek A spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła w 2022 roku gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości, do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na kwotę 4,8 mln EUR.

UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE: W TYM PODMIOTOM POWIĄZANYM

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2024 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Należność	Waluta	Oprocentowanie	Terminy wymagalności
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	834	PLN	Wibor + marża	30 czerwca 2025 roku
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	7 383	EUR	stałe	31 grudnia 2037 roku
Ogółem:		8 217			

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku oraz w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

Łączne kwoty transakcji zawarte z podmiotami powiązаныmi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe zostały podane w nocie nr 34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Szczegółowe informacje dotyczące polityki rachunkowości w zakresie instrumentów finansowych oraz ich klasyfikacji i wyceny, jak również przyjęte przez Spółkę i Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym kredytowym, stopy procentowej, walutowym oraz ryzykiem zarządzania płynnością zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonych za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA

ZMIANA STRATEGII

W dniu 17 stycznia 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 2/01/2024 w sprawie zmiany i przyjęcia nowej strategii biznesowej Grupy. Mając na uwadze aktualną sytuację na rynkach kapitałowych nieruchomości komercyjnych i zasadniczy brak możliwości sprzedaży gotowych i skomercjalizowanych obiektów biurowych przy akceptowalnych poziomach cenowych oraz atrakcyjność rynku mieszkaniowego, przejawiającą się m. in. wysoką planowaną rentownością projektów oraz ich atrakcyjnym rozkładem przepływów pieniężnych oraz podjętą w dniu 16 stycznia 2024 roku Uchwałę nr 1/01/2024 Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. działając na podstawie art. 368 § 1 w zw. z art. 371 § 1 i 32 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz art. 19 ust. 1. Statusu Spółki zmieniono i przyjęto strategię w brzmieniu: *Nowym celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Cel ten będzie realizowany poprzez wykonanie obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych, konwersję wybranych nieukończonych lub nierozpoczętych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych oraz akwizycję nowych projektów mieszkaniowych.*

W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa zamierza koncentrować się na aktywnym zarządzaniu portfolio ukończonych projektów oraz selektywnej realizacji kolejnych projektów z posiadanego banku ziemi. Zgodnie z dotychczasowym modelem biznesowym, w ramach aktywnego zarządzania portfolio ukończonych projektów Grupa będzie dążyła również, pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych, do sprzedaży projektów komercyjnych. W razie braku możliwości uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych Grupa dopuszcza również możliwość średnio - długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.

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.

EMISJA OBLIGACJI

BEZPROSPEKTOWY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W dniu 15 lutego 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2024 w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony bezprospektowy program emisji obligacji, w ramach którego Spółka jest uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 50 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR.

Program był realizowany na warunkach określonych w Umowie Programowej oraz na podstawie odrębnych uchwał Zarządu Spółki w przedmiocie emisji poszczególnych serii obligacji w ramach programu oraz ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

W dniu 23 lutego 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 2/02/2024 w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii M2024A w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji. Następnie w dniu 12 marca 2024 r. wszystkie emitowane obligacje, tj. 21 650 obligacji serii M2024A o łącznej wartości nominalnej 21,7 mln zł, zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji, a tym samym emisja obligacji doszła w pełni do skutku.

W dniu 21 maja 2024 r. w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 200 000 wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii M2024B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) i łącznej wartości nominalnej 20 mln PLN.

PROGRAM PUBLICZNEJ EMISJI OBLIGACJI

W dniu 7 marca 2024 r. Rada Nadzorcza Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („Spółka”) podjęła uchwałę nr 1/03/2024 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce prospektowego programu emisji obligacji;

W dniu 8 marca 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/03/2024 w sprawie ustanowienia w Spółce prospektowego programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce ustanowiony został program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

W ramach Programu Prospektowego 2023 Emitent wyemitował:

- 24 czerwca 2024r. obligacje serii P2024A o wartości nominalnej 25 mln zł. Termin wykupu obligacji został ustalony na 19 grudnia 2027r. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 6 pp marży. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 24 czerwca 2024 r.
- 2 września 2024r. obligacje serii P2024B o wartości nominalnej 38,7 mln zł. Termin wykupu obligacji został ustalony na 12 września 2028r. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 6 pp marży. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 12 września 2024 r.
- 25 listopada 2024 roku obligacje serii P2024C o wartości nominalnej 32,8 mln PLN. Termin wykupu przypada na 18 listopada 2028 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 25 listopada 2024 r.
- 6 marca 2025 roku obligacje serii P2024D o wartości nominalnej 49,9 mln PLN. Termin wykupu przypada na 6 marca 2029 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 6 marca 2025 r.

Emisja obligacji przez spółki zależne - Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. i Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.:

W dniu 15 listopada 2024 r. zarząd spółki pod firmą Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podjął uchwałę nr 1/11/2024 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji w walucie PLN. W ramach programu spółka wyemitowała dwie serie zwykłych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Celem emisji obligacji w ramach programu było pozyskanie przez spółkęśrodków na spłatę pożyczki Spółki oraz realizację inwestycji na nieruchomości w Krakowie.

W dniu 27 listopada 2024 r. zarząd spółki pod firmą Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. podjął uchwałę nr 1/11/2024 w sprawie ustanowienia emisji obligacji serii A w walucie PLN. W ramach emisji spółka wyemitowała serie A zwykłych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków i przeznaczenie ich spłatę obligacji Spółki serii F1 na warunkach określonych w warunkach emisji obligacji.

Uzyskane pozwolenia na użytkowanie nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych

W okresie objętym sprawozdaniem uzyskano pozwolenia na użytkowanie budynków Quorum Office Park A we Wrocławiu i Grundmanna Office Park A w Katowicach. Dnia 9 kwietnia 2025 roku spółka Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkaniowego Belg Apartamenty etap I.

ISTOTNE UMOWY FINANSOWE

Kredyt inwestycyjny zaciągnięty przez jednostkę zależną

W dniu 2 grudnia 2024 roku spółka Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę, związaną z realizacją inwestycji biurowo-usługowej Grundmanna Office Park A w Katowicach, na:

- (i) kredyt budowlany do kwoty 26,2 mln EUR, przy czym nie większej niż równowartość 54% kosztów zrealizowanej inwestycji,
- (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 26,2 mln EUR, przy czym nie większej niż łączna kwota uruchomionego kredytu budowlanego oraz nie większej niż równowartość 60% wartości rynkowej zrealizowanej inwestycji, z przeznaczeniem na refinansowanie wyżej wymienionego kredytu budowlanego,
- (iii) kredyt odnawialny do kwoty 25 mln PLN, przy czym od dnia 30 marca 2025 roku, kwota tego kredytu została zmniejszona do 9 mln PLN, z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT od nakładów netto związanych z realizacją inwestycji.

Dniem ostatecznej spłaty: (i) kredytu budowlanego jest 18 września 2026 roku (z zastrzeżeniem możliwości konwersji tego kredytu w drodze udzielenia kredytu inwestycyjnego), (ii) Kredytu inwestycyjnego jest 20 września 2031 roku, (iii) Kredytu VAT jest 18 grudnia 2026 roku.

Środki z kredytu budowlanego oraz kredytu odnawialnego zostały uruchomione po dniu bilansowym.

Przeznaczenie zysku osiągniętego w roku obrotowym 2023

Na podstawie uchwały o numerze 06/06/2024 Walnego Zgromadzenia Spółki Cavatina Holding S.A. podjętej w dniu 13 czerwca 2024 roku postanowiono zysk w wysokości 98 829 815,65 złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki. Podjętą uchwałę opublikowano w raporcie bieżącym nr 7/2024.

X. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

KAPITAŁ ZAKŁADOWY CAVATINA HOLDING S.A

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosił 330 538 442 zł (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote) i dzielił się na 25 426 034 (dwadzieścia pięć milionów czterysta dwadzieścia sześć tysięcy trzydzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 13 zł (trzynaście złotych) każda w tym:

- 17 398 198 (siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 7 500 000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B.
- 527 836 (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii C.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

STRUKTURA AKCJONARIATU CAVATINA HOLDING S.A

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17.629.042**	69,33%	17.629.042	69,33%
Nationale-Nederlanden OFE	2.000.000	7,87%	2.000.000	7,87%
VALUE FIZ	1.500.000	5,90%	1.500.000	5,90%
Pozostali	4.296.922	16,90%	4.296.992	16,90%

* Cavatina Group S.A. bezpośrednio - 17.398.198 akcji - 68,43% kapitału i głosów.

** stan posiadania akcji przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt. 1) Ustawy o Ofercie.

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 15 KWIETNIA 2025 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17.612.583**	69,27%	17.612.583	69,27%
Nationale-Nederlanden OFE	2.000.000	7,87%	2.000.000	7,87%
VALUE FIZ	1.500.000	5,90%	1.500.000	5,90%
Pozostali	4.313.451	16,96%	4.313.451	16,69%

* Cavatina Group S.A. bezpośrednio - 17.398.198 akcji - 68,43% kapitału i głosów.

** stan posiadania akcji przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt. 1) Ustawy o Ofercie.

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. W dwóch ostatnich okresach sprawozdawczych dywidenda nie była deklarowana ani wypłacana.

KONTROLA NAD SPÓŁKĄ

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Cavatina Sp. z o.o. Jednostką bezpośrednio dominującą jest Cavatina Group S.A. Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o. kontrolowana przez Michała Dziudę pełniącego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta, który pośrednio kontroluje Emitenta w ramach czego pośrednio wywiera wpływ na uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie. Pozostałe udziały w kapitale zakładowym jednostki dominującej najwyższego szczebla znajdują się w posiadaniu członków rodziny Michała Dziudy.

Statut Emitenta nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Akcjonariusza Kontrolującego.

ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta - odrębnie dla każdej osoby.

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna liczba akcji Emitenta (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)	*Łączna liczba udziałów w Cavatina Sp. z o.o. (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	124 490	1 618 370	-	-
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	132 015	1 716 195	-	-
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-
* Michał Dziuda	Przewodniczący Rady Nadzorczej	152 584	1 983 592	3 575 196	178 759 800
Filip Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	32 851	427 063	233 165	3 886 100
Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda)	Członek Rady Nadzorczej	-	-	77 722	1 658 200
Anna Duszańska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Agnieszka Netter (dawniej Wiśniewska)	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

*Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta wraz z osobami działającymi w porozumieniu, poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A. tj. znaczącego akcjonariusza Emitenta - posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 708 437 akcji Emitenta (w tym bezpośrednio: 152 584 akcji), stanowiących łącznie 69,65% akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do oddania 17 708 437 głosów na WZA Emitenta.

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zarząd CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodzi:

Rafał Malarz – Prezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza CAVATINA HOLDING S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków:

Michał Dziuda - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Filip Dziuda - Członek Rady Nadzorczej

Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) - Członek Rady Nadzorczej

Anna Duszańska - Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Netter (dawniej Wiśniewska) - Członek Rady Nadzorczej

W ciągu okresu sprawozdawczego oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie nastąpiły zmiany w Radzie Nadzorczej.

POLITYKA WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Uchwałą nr 14 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 roku przyjęto politykę wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A., zaś Rada Nadzorcza na podstawie upoważnienia przewidzianego ww. uchwałą uszczegółowiła niektóre zasady wynagradzania członków Zarządu. Polityka Wynagrodzeń określa elementy wynagradzania członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej Emitenta wymagane przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej. Od roku 2022 Spółka corocznie publikuje sprawozdanie Rady Nadzorczej dotyczące wynagrodzeń wypłaconych członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej w danym roku obrotowym. Powyższe stanowi spełnienie wymogów określonych przepisami art. 90c-90g Ustawy o Ofercie Publicznej.

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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. W roku 2024 z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej. Dodatkowo członkowie Zarządu świadczą na rzecz spółek z Grupy określone usługi doradcze oraz usługi zarządcze.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej lub jej komitetach określone jest przez Walne Zgromadzenie. W roku 2024 członkom Rady Nadzorczej wypłacane było miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej Filip Dziuda i Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) świadczą na rzecz spółek zależnych Emitenta 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 Kulejewska (dawniej Dziuda), na podstawie umowy cywilnoprawnej, zawartej z tym samym podmiotem, świadczy na rzecz spółek zależnych usługi projektowania.

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.

Dane dotyczące wysokości wynagrodzeń brutto członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta wypłaconego przez Spółkę i Spółki Zależne zostały zamieszczone w notach 23.1 (program motywacyjny) oraz 34.7 (wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej) skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

XI. BIEGŁY REWIDENT

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa, Polska) wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3355 została wybrana w dniu 22 czerwca 2023 roku przez Radę Nadzorczą Emitenta do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2023 - 2024. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 13/2023. Umowa została podpisana w dniu 22 czerwca 2023 roku. Grupa kapitałowa Emitenta korzysta z usług spółki BDO w zakresie badań i przeglądów sprawozdań finansowych począwszy od roku 2023. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta zostały przedstawione w notcie nr 26 i 35 odpowiednio jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Poniżej przedstawiono najistotniejsze ryzyka zidentyfikowane przez Spółkę i Grupę na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania.

Rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, w szczególności ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów komercyjnych, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych pod kątem zdolności do spłaty zobowiązań.

Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektów komercyjnych, 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 następowała sprzedaż tych projektów (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie rozkładu przepływów pieniężnych w czasie każdego z projektów, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując poszczególne lata obrotowe Grupy, Inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą nie zostać powtórzone w przyszłości i być istotnie różne od danych historycznych pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na: (i) jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilku projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, (ii) zmienne, opisane 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 płynność Grupy”, (iii) czynniki zewnętrzne, w szczególności kształtowanie się kursu EUR/PLN i wpływ umocnienia złotówki na wpływy ze sprzedaży projektu komercyjnego oraz nieprzewidywalność kształtowania się popytu na projekty komercyjne, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariancie, pomimo realizacji prac wykonawczych i wynajmu poszczególnych projektów komercyjnych zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w danym okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów komercyjnych, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów komercyjnych, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niż-

szym poziomie. Ponadto, należy zauważyć, że od 2022 roku Grupa nie zrealizowała sprzedaży żadnego ze swoich projektów komercyjnych i nie może wykluczyć, że w razie utrzymującej się bardzo ograniczonej aktywności na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, taka sytuacja powtórzy się w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy w poszczególnych latach w przyszłości, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań.

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 obligacji, a w przypadku projektów mieszkaniowych, również wpływy z przedsprzedaży. 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, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. 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 podwyższonego poziomu awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na projekty realizowane przez Grupę, w szczególności projekty 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, w przypadku projektów komercyjnych, 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 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, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się istotnie, tj. Grupa zaobserwowała jedynie wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przednajmu wymaganego do uruchomienia finansowania, który utrzymuje się do dziś, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Spółkę świadczeń z obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – także na zapłacie określonej w Warunkach Emisji Premii. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności, tj. zrealizuje się luka płynności polegająca na przewadze wymagalnych zobowiązań nad sumą zapadających aktywów i dostępnych środków pieniężnych.

Spółka podkreśla, że luka finansowa została skalkulowana przy bardzo rygorystycznych założeniach, tj. m. in.: (i) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu sprzedaży budynków komercyjnych, (ii) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu zawartych umów najmu powierzchni biurowej i usługowej oraz (iii) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań, które to wpływy stanowią elementy podstawowej działalności inwestycyjnej i operacyjnej Spółki. Równocześnie założono stuprocentową zapadalność zobowiązań finansowych zgodnie z ich obecnymi terminami wymagalności, tj.: (i) bez uwzględniania możliwości zmiany tych terminów poprzez aneksowanie obowiązujących umów oraz (ii) bez uwzględniania możliwości refinansowania tych zobowiązań innymi zobowiązaniami, które Grupa potencjalnie zaciągnie w przyszłości.

Spółka planuje pokrycie wyliczonej w ten rygorystyczny sposób luki płynności poprzez kombinację poniższych elementów: (i) wpływów z tytułu sprzedaży ukończonych i wynajętych budynków, (ii) wpływów z tytułu realizacji i sprzedaży projektów mieszkaniowych, (iii) wpływów z tytułu najmu powierzchni biurowej, (iv) wydłużania okresu zapadalności niektórych finansowań dłużnych, (v) refinansowania zobowiązań finansowych oraz (vi) kolejnych emisji obligacji, z których wpływy przeznaczone będą również na spłatę zapadających zobowiązań finansowych. Dokładny udział wskazanych powyżej elementów nie jest jednak możliwy ponieważ będzie uzależniony od szeregu czynników, takich jak: (i) sytuacja na rynku inwestycyjnym determinująca możliwość sprzedaży ukończonych projektów biurowych oraz poziom cenowy ewentualnych transakcji, (ii) sytuacja na rynku mieszkaniowym determinująca możliwe do uzyskania ceny oraz tempo sprzedaży mieszkań oraz (iii) dostępność finansowania dłużnego determinowana m. in. przez polityki kredytowe polskich i zagranicznych banków czy też apetyt na ryzyko inwestorów lokujących środki w obligacje korporacyjne, a Zarząd ma zamiar na bieżąco dostosować swoje plany do obecnej sytuacji rynkowej.

Zdolność Spółki do obsługi zobowiązań z tytułu obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu zadłużenia, istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki, spadku wartości przyszłych zaplanowanych przepływów pieniężnych, w szczególności z powodu opóźnień w sprzedaży poszczególnych projektów względem przyjętych harmonogramów, obniżenia wpływów z najmu, spadku popytu na mieszkania lub ich cen sprzedaży, braku możliwości pozyskania finansowania własnego lub obcego, a także ze względu na inne czynniki skutkujące łącznie brakiem pokrycia luki płynnościowej. Skutkiem niedokonania wykupu obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla Inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Spółki w egzekucji prowadzonej przeciwko Spółce lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Spółka nie będzie posiadała wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Spółki oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Spółka może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wy-

konywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Spółki. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Spółki będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Spółki, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Spółki na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Spółki, jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Spółki w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Spółki.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z okolicznościami nieprzewidywanymi, mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.

Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy projektów komercyjnych czy mieszkaniowych, 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 istniejącą podażą, 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 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 realizacji projektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych na skutek utrzymującego się wysokiego popytu na rynku mieszkaniowym, który może spowodować wzrost cen usług lub dostępności podwykonawców realizujących projekty mieszkaniowe.

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów

dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych, niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2020-2023 kiedy zarówno na skutek stale podnoszonej jakości realizowanych obiektów oraz kolejno pandemii COVID-19, inwazji Rosji na Ukrainę oraz szeroko pojętej presji inflacyjnej, rosły wydatki na materiały i usługi budowlane. Pomimo tego Grupa utrzymuje marże na realizowanych projektach na zadowalającym poziomie. Jednocześnie, w ocenie Spółki nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Potencjalny dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców, będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

W najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.

Według stanu na 31 grudnia 2022 r. kapitały własne stanowiły – 41,4% sumy bilansowej Grupy, na 31 grudnia 2023 r. - 37,4% sumy bilansowej Grupy, a na 31 grudnia 2024 roku – 33,7%. W najbliższych okresach sprawozdawczych, biorąc pod uwagę harmonogramy realizacji poszczególnych projektów oraz oczekiwane wartości skonsolidowanego wyniku finansowego, przy założeniu braku kolejnych emisji akcji, udział kapitału własnego w sumie bilansowej będzie najprawdopodobniej obniżał się. Wpływ na to będą miały: (i) wzrost zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz (ii) planowane emisje obligacji, w tym Obligacji. Spółka zakłada, że po kilku okresach sprawozdawczych powinno nastąpić stopniowe zmniejszanie stopnia udziału finansowania dłużnego z uwagi na realizację projektów mieszkaniowych, które charakteryzują się znacznie krótszym cyklem inwestycyjnym i są sprzedawane w toku zwykłej działalności operacyjnej.

Wzrost zadłużenia może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, a tym samym przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji. Rosnący udział kapitału obcego w strukturze finansowania generuje wzrost ryzyka obniżenia zdolności do obsługi zobowiązań, w tym płatności wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu oraz poziomu kursu walutowego mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów komercyjnych, przychody i płynność Spółki i Grupy.

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów komercyjnych, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiedzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, 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 (m.in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), (vi) umocnienie się złotego względem euro, przekładające się - każde z osobna lub w różnych kombinacjach - na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu komercyjnego oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanymi i faktycznymi wpływów środków ze 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. Co więcej, nawet poprawnie ustalona wartość godziwa zgodna z aktualnymi warunkami rynkowymi nie gwarantuje, że finalna cena sprzedaży projektu komercyjnego nie będzie od niej odbiegała, np. na skutek pogorszenia się warunków rynkowych w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów oraz przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w wyniku zbycia projektów Diamentum Office, Equal Business Park A, B i C oraz Carbon Tower po cenach transakcyjnych niższych niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień sprzedaży. We wszystkich tych transakcjach Grupa osiągnęła satysfakcjonującą rentowność, a zatem i przepływy pieniężne, w całym cyklu życia projektów.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.

Pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy podczas jej trwania. 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 biurze jako 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 część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Aktualnie coraz powszechniejszym rozwiązaniem stała się też praca hybrydowa (częściowo z biura, a częściowo z domu). 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 renegotiacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Na korzyść takich rozwiązań przemawiają również zmiany w przepisach prawa pracy, gdzie taki model pracy został uregulowany. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz in-

nowacyjność, 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 tych rozwiązań na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Spółka nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych latach wystąpi spadek popytu na powierzchnie biurowe (zwłaszcza w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym), 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 biurowej 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 latach 2021-2023 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć – na skutek pandemii COVID-19 – zainteresowanie najmem obniżyło się. Poprzez obniżenie zainteresowania najmem należy rozumieć obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu względem liczby jakiej można by oczekiwać gdyby pandemia nie miała miejsca, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępstwa od założeń w zakresie liczby, średniej wartości czynszu efektywnego i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równolegle 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, w szczególności w odniesieniu do projektów komercyjnych. Model działalności przyjęty przez Grupę odróżnia ją 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. Podobny model działania Grupa zamierza stosować realizując projekty mieszkaniowe.

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Istotna część realizowanych przez Grupę projektów znajduje się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. 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 i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości.

Ponadto, w odniesieniu do projektów komercyjnych, okres ich realizacji, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży, 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 komercjalizacji lub sprzedaży projektu, zarówno komercyjnego jak i mieszkaniowego, wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu jego realizacji, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków.

Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży dla powierzchni biurowych oraz projektów mieszkaniowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się głównie w latach 2021-2022, w których Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach w sposób istotny. Ryzyko zrealizowało się również co do zmian pierwotnie przyjętych okresów realizacji projektów komercyjnych, co wpłynęło bezpośrednio na daty ich zakończenia. Grupa dostosowała również plany inwestycyjne do otoczenia rynkowego, co miało wpływ na zmianę lub wydłużenie harmonogramów niektórych z obecnie realizowanych lub planowanych projektów.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obciążone ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

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.

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 bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprivatyzacyjnymi. 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.

W ocenie Spółki, ryzyko w przypadku Grupy jest wyższe w przypadku realizacji projektów komercyjnych, które z założenia koncentrują się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców wskutek wystąpienia czynników powodujących osłabienie popytu na mieszkania.

Grupa, obok posiadanych projektów komercyjnych, realizuje i planuje realizację kolejnych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Rozszerzenie historycznie prowadzonej działalności powinno pozytywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną Grupy, jednak wiąże się to również z dodatkowym specyficznym ryzykiem związanym z tego typu działalnością, takim jak ryzyko spadku popytu na mieszkania.

Zmiany w polityce monetarnej skutkujące podwyżkami stóp procentowych, mogą mieć wpływ na wysokie koszty kredytów pozyskiwanych przez potencjalnych nabywców mieszkań oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Biorąc pod uwagę decyzje Rady Polityki Pieniężnej podjęte w latach 2023 - 2024 oraz stopniowo spadające odczyty inflacyjne, Spółka identyfikuje możliwość spadku poziomu stóp procentowych w kolejnych miesiącach lub utrzymanie ich na niezmiennym poziomie, co przełoży się na niższe oprocentowanie kredytów o zmiennej stopie oprocentowania niż w ostatnim czasie, nadal jednak stopy procentowe są dalekie od poziomów, które nie miałyby istotnego wpływu na podejmowanie przez potencjalnych nabywców decyzji, co do zaciągnięcia kredytu hipotecznego.

Biorąc pod uwagę podwyższone koszty pozyskania kredytu hipotecznego, zgodnie z danymi Eurostat od 2010 r. wzrasta popyt na wynajem mieszkań w Unii Europejskiej. Sytuacja na rynku nieruchomości dotyka najmocniej młode osoby, dopiero co wkraczające na rynek pracy, które zostają zmuszone do rezygnacji z zakupu własnego mieszkania. Trend posiadania nieruchomości na własność, który jest wyraźny w Polsce, w Unii Europejskiej słabnie i coraz wyraźniej widać większą otwartość na wynajem mieszkań w miejsce ich zakupu. Nasilenie się tego typu tendencji w Polsce może spowodować spadek wolumenu sprzedawanych mieszkań.

Według szacunków NBP, w 2023 r. udział osób fizycznych nabywających mieszkania na potrzeby własne oszacowano na poziomie 65% rynku, a w celach inwestycyjnych na poziomie 35%, co jest istotną zmianą w stosunku do danych z 2022 roku. Ponadto, wśród nabywców mieszkań na potrzeby własne przeważało i wzrosło finansowanie z przewagą kredytu bankowego (52% w 2023 r. wobec 40% w 2022 r. i 62% w 2021 r.) przy zmniejszeniu się udziału środków własnych (27% w 2023 r. wobec 35% w 2022 r. i 18% w 2021 r.). W konsekwencji przychody Grupy pochodzące z realizacji projektów mieszkaniowych będą częściowo uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych, zdolności do ich obsługi przez nabywców oraz ewentualnych programów pomocowych. Dostępność kredytów hipotecznych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wylczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia instrumentów wspierających politykę mieszkaniową. Wynika to również z okoliczności dotyczących działalności instytucji finansowych, które mierzą się z rozstrzygnięciami dotyczącymi kredytów frankowych, próbami podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotych czy też inicjatywami, takimi jak wakacje kredytowe, których koszty obciążają banki. Jednocześnie istnieje niepewność co do dostępności pomocowych programów mieszkaniowych i ich rodzajów w przyszłości co również może przełożyć się na popyt na mieszkania nabywane na cele własne.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciw społeczny.

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych 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 sprzeciw ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, 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.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU

Niniejszym oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 12 miesięcy 2024 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Równocześnie oświadczamy, że jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2024 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

XIV. INFORMACJA ZARZĄDU CAVATINA HOLDING S.A. W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ

W związku z § 70 ust. 1 pkt 7) oraz § 71 ust. 1 pkt 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oraz na podstawie otrzymanego oświadczenia Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku niniejszym oświadczamy, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta - przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci - dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



OŚWIADCZENIE CAVATINA HOLDING S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2024 ROKU

Kraków, dnia 15 kwietnia 2025 roku

1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega CAVATINA Holding S.A. („Spółka”, „Emitent”) oraz zakres jego stosowania

Od momentu dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym tj. od dnia 11 sierpnia 2021 roku Emitent podlegał zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjętym uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 29 marca 2021 roku, które weszły w życie w dniu 1 lipca 2021 roku. Treść zbioru zasad ładu korporacyjnego dostępna jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>.

Zgodnie z opublikowanym w dniu 29 lipca 2021 roku raportem EBI 10/2021, Spółka w roku 2024 nie stosowała następujących zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”:

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
1.3.	W swojej strategii biznesowej spółka uwzględni również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:	
1.3.1.	zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2023 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.3.2.	sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2023 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.	W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2023 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.1.	objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2023 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.2.	przedstawić wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2023 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
2.1.	Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady oraz opracować odrębną politykę różnorodności obowiązującą w odniesieniu do Zarządu oraz Rady Nadzorczej zgodnie z wydanymi Wskazówkami. W roku 2023 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2023 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała 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.
4.3.	Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.	W ocenie Spółki struktura jej akcjonariatu nie uzasadnia konieczności 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 obowiązującym przepisami, a także zamieści na stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.
4.4.	Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.	W opinii Zarządu Spółki wprowadzenie takiej możliwości nie jest konieczne ze względu na przejrzysty charakter przekazywania informacji przez Spółkę, który obejmuje również całokształt procesu zwoływania Walnych Zgromadzeń, przedstawiania projektów uchwał na Walne Zgromadzenia oraz ich przebiegu i podejmowanych na nich uchwał, a w szczególności uchwał dotyczących wypłaty dywidendy przez Spółkę.
4.8.	Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.	Spółka nie posiada narzędzi prawnych ani faktycznych, aby zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać projekty uchwał z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych prawa do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad już w toku Walnego Zgromadzenia Spółki.
4.9.	W przypadku gdy przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ma być powołanie do rady nadzorczej lub powołanie rady nadzorczej nowej kadencji:	
4.9.1.	kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym rozważaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;	Spółka nie posiada narzędzi prawnych ani faktycznych, aby zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać kandydatury na członków Rady Nadzorczej razem z kompletem materiałów z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im prawa do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w toku Walnego Zgromadzenia Spółki.
6.1.	Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowych menedżerów powinno być wystarczające dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób o kompetencjach niezbędnych dla właściwego kierowania spółką i sprawowania nad nią nadzoru. Wysokość wynagrodzenia powinna być adekwatna do zadań i obowiązków wykonywanych przez poszczególne osoby i związanej z tym odpowiedzialności.	Spółka nie stosuje zasady, w zakresie w jakim Wskazówki wymagają przyjęcia ogólnej polityki wynagrodzeń łącznie dla członków organów Spółki i jej kluczowych menedżerów. Spółka wskazuje, że zasady wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zostały wyczerpująco uregulowane w politykach wynagrodzeń dotyczących ww. organów, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, a struktura zatrudnienia kluczowych menedżerów Spółki oraz liczebność członków wyższej kadry zarządzającej nie wymagają przyjęcia polityki wynagrodzeń dla kluczowych menedżerów Spółki. W pozostałym zakresie zasada jest stosowana.
6.2.	Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.	Z uwagi na treść Wskazówek, Spółka nie stosuje zasady w odniesieniu do funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego uchwalonego przed wejściem w życie DPSN 2021. Spółka zamierza stosować zasadę po realizacji obecnie funkcjonującego programu.

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
6.3.	Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.	Z uwagi na treść Wskazówek, Spółka nie stosuje zasady w odniesieniu do funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego uchwalonego przed wejściem w życie DPSN 2021. Spółka zamierza stosować zasadę po realizacji obecnie funkcjonującego programu.

2. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd każdej ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Cavatina Holding jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w danej spółce oraz za proces sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek należących do grupy. Sprawozdania finansowe są sporządzane przez pracowników działów księgowych spółek. Sprawozdania finansowe są zatwierdzane przez zgromadzenia wspólników danej spółki. Zarząd Spółki nadzoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce oraz jest odpowiedzialny za proces sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdania jednostkowe, jak i skonsolidowane, podlegają kontroli wewnętrznej przeprowadzanej przez Zarząd Spółki, Dział Kontrolingu Finansowego, Komitet Audytu oraz w przypadkach przewidzianych prawem przez biegłych rewidentów wybieranych przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe przyjęte przez Zarząd przekazywane są Radzie Nadzorczej w celu dokonania ich oceny, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu albo przeglądowi dokonywanemu przez biegłego rewidenta wybieranego przez Radę Nadzorczą. Wyniki badania przekazywane są Zarządowi i Radzie Nadzorczej, a opinia i raport z badania sprawozdania rocznego – także Walnemu Zgromadzeniu.

3. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

STRUKTURA AKCJONARIATU Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku prezentowała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17.629.042**	69,33%	17.629.042	69,33%
Nationale-Nederlanden OFE	2.000.000	7,87%	2.000.000	7,87%
VALUE FIZ	1.500.000	5,90%	1.500.000	5,90%
Pozostali	4.296.922	16,90%	4.296.992	16,90%

* Cavatina Group S.A. bezpośrednio – 17.398.198 akcji – 68,43% kapitału i głosów.

** stan posiadania akcji przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt. 1) Ustawy o Ofercie.

Dane w tabeli powyżej zostały zaprezentowane w oparciu o przekazane Spółce informacje o liczbie akcji posiadanych przez ww. akcjonariuszy, którzy posiadali co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu - zgodnie z art. 69 Ustawy o ofercie

4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi na okaziciela, które nie są uprzywilejowane.

5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Zgodnie z treścią Statutu, 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. Poza powyższym, nie występują inne ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

W związku z przeprowadzoną w 2021 roku ofertą publiczną akcji Spółki, Emitent w umowie o plasowanie akcji zobowiązał się na okres 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym m.in. do niepodejmowania działań zmierzających do lub mogących skutkować ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji Spółki lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi. Ponadto, w odrębnej umowie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A. zobowiązały się na okres 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym m.in. do niepodejmowania działań zmierzających do lub mogących skutkować ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji Spółki lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi.

Na mocy umowy kredytu zawartej z AION S.A. zobowiązano się do nie dokonywania sprzedaży, przeniesienia lub w inny sposób zbycia całości lub części akcji w kapitale zakładowym Spółki przez akcjonariusza większościowego. Ponadto, umowy uczestnictwa zawarte z uczestnikami programu motywacyjnego obowiązującego w Spółce przewidują zobowiązanie uczestnika programu do nierozporządzania akcjami przyznanymi w ramach programu (zobowiązanie typu lock-up) przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika.

Z wyjątkiem wskazanych powyżej umownych ograniczeń w zbywalności akcji Spółki, nie istnieją inne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta.

7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z liczby od dwóch do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, która określa również liczbę członków Zarządu danej kadencji oraz funkcję poszczególnych członków w Zarządzie. Statut przewiduje, że kadencja członków Zarządu jest wspólna i wynosi 5 lat. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. 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. Do zakresu uprawnień Zarządu należy prowadzenie wszelkich spraw Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. W przypadkach określonych przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu przed dokonaniem określonych czynności Zarząd jest zobowiązany do uzyskania zgody Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia. Zarząd reprezentuje Spółkę. Zgodnie ze Statutem, każdy Członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.

Zarządowi nie przysługują uprawnienia do podejmowania samodzielnej decyzji w sprawie emisji akcji. Zgodnie obowiązującymi przepisami i Statutem Spółki przeprowadzenie przez Spółkę emisji akcji i podwyższenia kapitału zakładowego wymaga stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia. Zarządowi nie przysługują również szczególne uprawnienia do dokonywania wykupu akcji Spółki.

8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami Kodeksu spółek handlowych. W szczególności, zgodnie z art. 430 § 1. Kodeksu spółek handlowych zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru.

9. Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne Walne Zgromadzenie lub Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Podstawę prawną organizacji i funkcjonowania Walnego Zgromadzenia stanowią przepisy prawa, w szczególności Kodeksu spółek handlowych, postanowienia Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd. Jeżeli żadna z ww. osób, nie jest obecna na Walnym Zgromadzeniu, wówczas Walne Zgromadzenie może otworzyć każdy z uczestników Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje przebiegiem obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem oraz Regulaminem Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewnia sprawny przebieg obrad oraz poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przeciwdziała w nadużywaniu uprawnień przez uczestników Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem wynikających z Kodeksu spółek handlowych warunków szczególnych, jakie akcjonariusz powinien spełnić dla umożliwienia mu udziału w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Prawo zabierania głosu przysługuje uczestnikom Walnego Zgromadzenia, członkom organów Spółki oraz osobom wskazanym przez Zarząd. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielić głosu także innym osobom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do podjęcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia mają prawo wnoszenia propozycji zmian i uzupełnień do projektów uchwał objętych porządkiem Walnego Zgromadzenia do czasu zamknięcia dyskusji nad punktem porządku obrad obejmującym projekt uchwały, której taka propozycja dotyczy. Propozycje te wraz z krótkim uzasadnieniem winny być składane – osobno dla każdego projektu uchwały – z podaniem imienia i nazwiska osoby zgłaszającej propozycję, na ręce Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Spółka umożliwia udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, obejmujący w szczególności: dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, umożliwiającą uczestnikowi Walnego Zgromadzenia wypowiadanie się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad, wykonywanie prawa głosu przez uczestnika Walnego Zgromadzenia przed lub w toku Walnego Zgromadzenia, transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

O udziale w Walnym Zgromadzeniu również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej postanawia zwołujący to Walne Zgromadzenie. Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości oddania głosu drogą korespondencyjną.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub w powszechnie obowiązujących przepisach 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 Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy.

Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że powszechnie obowiązujący przepis prawa lub postanowienia Statutu stanowią inaczej.

10. Opis działania organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz ich komitetów, ze wskazaniem składu osobowego tych organów oraz i zmian, które w nich zaszły w ciągu roku obrotowego 2024

Wybór Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest dokonywany z poszanowaniem zasady równego dostępu kobiet i mężczyzn do stanowisk w organach statutowych spółki.

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku w skład Zarządu wchodził:

- Rafał Malarz, jako Prezes Zarządu,
- Daniel Draga, jako Wiceprezes Zarządu
- Szymon Będkowski, jako Wiceprezes Zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

SPOSÓB DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zgodnie ze Statutem, każdy członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania Spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.

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. 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 OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

- Michał Dziuda jako Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Filip Dziuda jako Członek Rady Nadzorczej;
- Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) jako Członek Rady Nadzorczej;
- Agnieszka Netter (dawniej Wiśniewska) jako Członek Rady Nadzorczej;
- Anna Duszańska jako Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie ulegał zmianie.

SPOSÓB DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegalnie. Zgodnie ze Statutem, posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż 4 razy w roku obrotowym.

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień Statutu przewidujących uprawnienia osobiste. 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. 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 możliwości odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej bez formalnego zwołania, w przypadkach przewidzianych w Statucie.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przez jej Przewodniczącego z inicjatywy własnej, 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. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.

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 tym trybie uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Radę Nadzorczą.

SKŁAD OSOBOWY KOMITETU AUDYTU

W marcu 2021 roku powstał Komitetu Audytu w skład którego wchodził:

- Agnieszka Netter (dawniej Wiśniewska) jako Przewodniczący Komitetu Audytu;
- Michał Dziuda jako Członek Komitetu Audytu;
- Anna Duszańska jako Członek Komitetu Audytu.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku skład Komitetu Audytu nie ulegał zmianie.

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.

W roku 2024 odbyło się 6 posiedzeń Komitetu Audytu.

Kryteria niezależności

W roku 2024 następujący członkowie Komitetu Audytu spełniali kryteria niezależności wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach: Agnieszka Netter oraz Anna Duszańska.

Kryterium wiedzy i umiejętności z zakresu rewizji finansowej

W roku 2024 członkami Komitetu Audytu spełniającymi kryterium posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych były Anna Duszańska i Agnieszka Netter.

ANNA DUSZAŃSKA

Posiada wiedzę w zakresie rachunkowości wynikającą z uzyskania w 1999 roku tytułu magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie na kierunku Rachunkowość. Ponadto, jej wiedzę z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych potwierdzają uzyskane w 2006 roku uprawnienia biegłego rewidenta, a także posiadany certyfikat ACCA. 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 oraz wiodącym europejskim liderem transpor-

tu kolejowego notowanym na GPW. 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.

AGNIESZKA NETTER

Posiada wiedzę w zakresie badania sprawozdań finansowych, która wynika z uzyskania w 2001 roku tytułu magistra na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach oraz ukończenia w 2009 roku 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 wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent

W roku 2024 członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent byli Michał Dziuda i Agnieszka Netter.

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 zasiadał w zarządach spółek wchodzących w jej skład, w tym Emitenta.

AGNIESZKA NETTER

Posiada doświadczenie w zakresie branży, w której działa Spółka, wynikające z wieloletniej współpracy (2007-2020) z grupą kapitałową Murapol S.A.

11. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz przyjętą w Spółce polityką wyboru firmy audytorskiej organem dokonującym wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki jest Rada Nadzorcza. Wybór następuje po uzyskaniu rekomendacji Komitetu Audytu. Przed wyborem firmy audytorskiej Dyrektor Finansowy/CFO Spółki sporządza zapytanie ofertowe dotyczące przeglądu i badania śródrocznych oraz rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, jak też rocznych sprawozdań podmiotów zależnych, które z mocy Ustawy o Rachunkowości podlegają obowiązkowemu badaniu. Zapytanie ofertowe jest kierowane co najmniej do trzech firm audytorskich. Dyrektor Finansowy/CFO Spółki przekazuje zebrane oferty do Przewodniczącego Komitetu Audytu.

W przypadku gdy wybór firmy audytorskiej nie dotyczy przedłużenia umowy z firmą audytorską, przed dokonaniem wyboru Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje rekomendację Komitetu Audytu członkom Rady Nadzorczej. Rekomendacja zawiera m.in.: (i) dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnieniem oraz wskazanie uzasadnionej preferencji

Komitetu Audytu wobec jednej z nich, (ii) oświadczenia co do przebiegu procedury wyboru wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach, (iii) krótki opis przeprowadzonych bezpośrednich negocjacji z zainteresowanymi oferentami, (iv) podsumowanie zatwierdzonego przez Komitet Audytu sprawozdania zawierającego wnioski z przeprowadzonej procedury wyboru oraz (v) wskazanie, że uwzględniono ustalenia i wnioski zawarte w rocznym sprawozdaniu, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach, mogące wpłynąć na wybór firmy audytorskiej.

W przypadku gdy wybór firmy audytorskiej dotyczy przedłużenia umowy z firmą audytorską, przed dokonaniem wyboru Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje rekomendację Komitetu Audytu członkom Rady Nadzorczej. Rekomendacja zawiera m.in.: (i) wskazanie firmy audytorskiej, której proponuje się powierzyć badanie ustawowe, (ii) oświadczenie, że rekomendacja jest wolna od wpływów stron trzecich oraz (iii) stwierdzenie, że Spółka nie zawarła umów zawierających klauzule, o których mowa w art. 66 ust. 5a Ustawy o Rachunkowości.

Rada Nadzorcza przy wyborze Podmiotu Uprawnionego bierze pod uwagę rekomendację Komitetu Audytu oraz niezależne ustalenia i wnioski zawarte w rocznym sprawozdaniu, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

W zakresie polityki świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółka stosuje art. 136 Ustawy o Biegłych Rewidentach, w szczególności w zakresie usług zabronionych. Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonuje oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69–73 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Wyniki przeprowadzonej analizy Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i kryteria oraz została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria. Komitet Audytu przedstawił Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej. W dniu 22 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki Cavatina Holding S.A. podjęła uchwałę w przedmiocie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych Spółki oraz badania rocznych sprawozdań finansowych Spółki za rok 2023-2024.. Rada Nadzorcza dokonała wyboru BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2023-2024.

Świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem

W roku 2023 i 2024 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki świadczyła na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem takie jak przegląd półrocznych sprawozdań finansowych spółki i grupy kapitałowej. Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonał oceny niezależności firmy audytorskiej zgodnie z Ustawą o Biegłych Rewidentach oraz wyraził zgodę na świadczenie tych usług.

12. Polityka różnorodności organów emitenta

Emitent nie spełnia kryteriów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r., poz. 757) obligujących do przedstawienia opisu polityki różnorodności organów Spółki.

Spółka nie posiada odrębnego dokumentu pod nazwą „Polityka różnorodności” w odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących, chociaż w praktyce stosuje zasadę równego traktowania wszystkich pracowników i współpracowników. W roku 2024 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2024 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała zasady 2.1 dobrych praktyk. Spółka dopełni starań, aby w przyszłości zasada ta została przyjęta do stosowania.

Rafał Malarz	Daniel Draga	Szymon Będkowski
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu



