



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O.  
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Kraków, dnia 30 maja 2023 roku

## Spis treści

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....</b>	<b>3</b>
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej .....	3
Kapitał zakładowy .....	3
Wypłata dywidendy .....	3
Nabycie udziałów własnych .....	3
Organy Jednostki Dominującej .....	3
Skład Zarządu Jednostki Dominującej .....	3
Oddziały .....	3
<b>II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA SP. Z O.O. ....</b>	<b>4</b>
<b>III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ....</b>	<b>7</b>
<b>IV. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ....</b>	<b>10</b>
<b>V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ....</b>	<b>12</b>
<b>VI. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>18</b>
<b>VII. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ....</b>	<b>20</b>
<b>VIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2022 ROKU. ....</b>	<b>20</b>
<b>IX. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ. ....</b>	<b>24</b>
<b>X. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY CAVATINA SP. Z O.O. ....</b>	<b>25</b>
<b>XI. OPIS NAJISTOTNIEJSZYCH ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA .....</b>	<b>25</b>
<b>XII. INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>32</b>

## I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd Jednostki Dominującej (Cavatina Sp. z o.o.) jest zobowiązany sporządzić sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”) w roku obrotowym.

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do roku obrotowego zakończonego w dniu 31 grudnia 2022 roku, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., które nastąpiły po dniu bilansowym i są aktualne na dzień sporządzenia sprawozdania.

### **Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej**

Cavatina Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 28B – została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Kraków – Śródmieście, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 października 2014 roku i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000528885.

### **Kapitał zakładowy**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy wynosił 194.304.150 zł i dzielił się na 3.886.083 udziały o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Michał Dziuda posiada 3.575.196 udziały w kapitale zakładowym Spółki.

Paulina Kulejewska posiada 77.722 udziały w kapitale zakładowym Spółki.

Filip Dziuda posiada 233.164 udziały w kapitale zakładowym Spółki.

### **Wypłata dywidendy**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło dwie uchwały w przedmiocie wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 21.739.132,62 zł. Uchwała w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie 10.869.566,31 zł została podjęta w dniu 21 stycznia 2022 roku oraz druga uchwała w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie 10.869.566,31 zł została podjęta w dniu 9 czerwca 2022 roku. Do dnia 31 grudnia 2022 roku Spółka wypłaciła udziałowcom dywidendę w kwocie 18,32 mln zł.

### **Nabycie udziałów własnych**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych udziałów własnych.

### **Organy Jednostki Dominującej**

Organami Jednostki Dominującej są:

- Zgromadzenie Wspólników
- Zarząd

Zgodnie z zasadami reprezentacji Jednostkę Dominującą może reprezentować każdy członek zarządu samodzielnie.

### **Skład Zarządu Jednostki Dominującej**

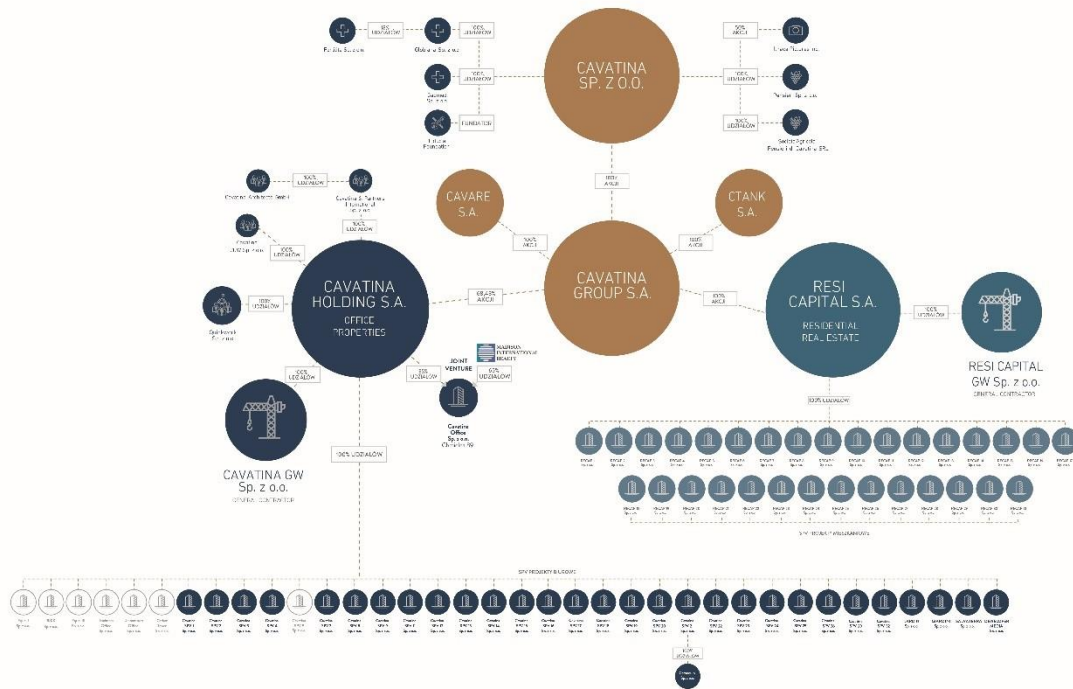
W roku 2022 Zarząd spółki Cavatina Sp. z o.o. był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcję Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

### **Oddziały**

Spółka nie posiada samobilansujących się oddziałów.

## II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA SP. Z O.O.

Poniższa grafika prezentuje skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.



W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022 roku wchodzi Cavatina Sp. z o.o. jako Jednostka Dominująca oraz poniżej wymienione spółki zależne i współkontrolowane. Poprzez jednostki zależne Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. rozumie jednostki przez nią kontrolowane (bezpośrednio oraz pośrednio), natomiast poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakkolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2022*
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej,	100%
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%
Gabmed Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%
Ithaca Pictures Inc.	West Hollywood, USA	Działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)
Fertilita sp. z o.o.	Katowice	Działalność medyczna	18% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	68,43%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A	68,43%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

		zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	
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)	68,43%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	68,43%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	68,43%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	68,43%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowanej w Bielsku-Białej	68,43%
Cavatina SPV 4 Sp. Z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowanej we Krakowie	68,43%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office A zlokalizowanej we Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%
Cavatina SPV 7 Sp. Z o. O.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A1 oraz Global Office Park A2 zlokalizowaną w Katowicach	68,43%
Cavatina SPV 8 Sp. Z o. O.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office A zlokalizowanej w Gdańsku	68,43%
Cavatina SPV 9 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	68,43%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowanej w Katowicach	68,43%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	68,43%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum Office Park D zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsko Białej	68,43%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowanej w Gdańsku	68,43%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	68,43%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową WiMA D zlokalizowaną w Łodzi	68,43%
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina Sp. z o.o.	68,43%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	23,95%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%
ReCap SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%

\* Procentowy udział bezpośredni oraz pośredni w kapitałach spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym za rok 2022 utworzone zostały spółki:

ReCap SPV 18 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 22 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 24 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 26 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o., ReCap SPV 30 Sp. z o.o., ReCap SPV 31 Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym Spółka podniosła kapitał podstawowy i zapasowy w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o. w kwocie 4 000 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym przystąpiono do wspólnego przedsięwzięcia, spółki Ithaca Pictures Inc z siedzibą w Stanach Zjednoczonych oraz zakupione zostało 18% udziałów w spółce Fertilita Sp. z o.o. przez spółkę Globiana Sp. z o.o. Na podstawie zapisów umowy spółki Fertilita Sp. z o.o. Grupa Kapitałowa sprawuje nad tą spółką współkontrolę, ze względu na fakt, że kluczowe decyzje operacyjne, w tym o podziale zysku, muszą być podejmowane przez wszystkich właścicieli spółki jednomyślnie.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2022 podjęta została uchwała Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą Gabmed spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Myszkowie z dnia 30.01.2023 roku w sprawie rozwiązania spółki i otwarcia likwidacji.

Po dniu bilansowym, w dniu 13 marca 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenia spółek: CAVATINA SPV 27 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 28 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 30 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 31 Sp. z o.o. oraz CAVATINA SPV 23 sp. z o.o. podjęły uchwały dotyczące połączenia spółek: CAVATINA SPV 27 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 28 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 30 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 31 Sp. z o.o. do spółki CAVATINA SPV 23 Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 31 marca 2023 roku wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów.

Po dniu bilansowym został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Resi Capital S.A. jako spółka przejmująca połączy się ze spółkami przejmowanymi: ReCap SPV 16 Sp. z o.o., ReCap SPV 17 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 30 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH – tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Transakcja zostanie rozliczona na podstawie art. 44a Ustawy o rachunkowości metodą łączenia udziałów.

Do dnia podpisania niniejszego sprawozdania, poza powyżej opisanymi zmianami, utworzono dwie nowe spółki - CTank S.A. oraz Cavare S.A.

### **III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.**

Podstawowym przedmiotem działalności spółki Cavatina Sp. z o.o. jako Jednostki Dominującej jest działalność holdingowa, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. W roku obrotowym 2022 Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. kontynuowała swoją aktywność w segmencie nieruchomości, polegającą na realizacji dużych biurowych komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od ok. 20 tys. m<sup>2</sup> GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m<sup>2</sup> GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe) oraz projektów mieszkaniowych. Obiekty biurowe realizowane przez Grupę Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. to wyłącznie budynki klasy A. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. realizuje również projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), tj. inwestycje w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe (oferujące mieszkania na sprzedaż lub na wynajem).

W tabeli poniżej wskazano realizowane, zrealizowane oraz projektowane projekty w nieruchomości inwestycyjne (wg stanu na dzień podpisania niniejszego sprawozdania):

### Projekty biurowe

#### Projekty zakończone i sprzedane

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
1	Diamentum Office	Wrocław	9,3	II kw.2019	III kw. 2019
2	Equal Business Park A, B,C	Kraków	49,3	IV kw.2018	II kw. 2020
3	Chmielna 89*	Warszawa	25,2	II kw. 2020	III kw. 2020
4	Carbon Tower	Wrocław	19,1	II kw.2019	III kw. 2022
5	Tischnera Office	Kraków	33,6	IV kw. 2019	III kw. 2022
6	Ocean Office Park A	Kraków	13,0	III kw. 2021	III kw. 2022

\* sprzedaż poprzez zbycie 65% udziałów w SPV

#### Projekty zakończone

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)	Data zakończenia inwestycji
1	Global Office Park C	Katowice	4,0	IV kw. 2020
2	Cavatina Hall A	Bielsko-Biała	8,1	IV kw. 2020
3	Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	I kw. 2021
4	Equal Business Park D	Kraków	11,4	I kw. 2021
5	Global Office Park A1	Katowice	27,3	I kw. 2022
6	Global Office Park A2	Katowice	27,9	I kw. 2022
7	Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022
8	Quorum Office Park D	Wrocław	16,3	III kw. 2022
9	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,9	I kw. 2023
10	Ocean Office Park B	Kraków	28,5	I kw. 2023
11	Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,8	I kw. 2023

#### Projekty w trakcie realizacji

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)
1	Ocean Office Park D	Kraków	4,7
2	Palio Office Park C	Gdańsk	12,8
3	Widzewska Manufaktura A	Łódź	29,9
4	Quorum Office Park A	Wrocław	18,2
5	Quorum Office Park B	Wrocław	51,2
6	Grundmanna Office Park I	Katowice	19,5



### Projekty w przygotowaniu\*

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)
1	Palio Office Park D	Gdańsk	23,4
2	Palio Office Park E	Gdańsk	7,9
3	Palio Office Park F	Gdańsk	8,7
4	Palio Office Park G+H	Gdańsk	11,6
5	Quorum Office Park E	Wrocław	5,6
6	Kraków Office Park I	Kraków	39,5
7	Kraków Office Park II	Kraków	19,0
8	Grundmanna Office Park II	Katowice	26,5

\* powyższa tabela nie zawiera projektów we wstępnej fazie projektowania i realizacji

### Projekty mieszkaniowe

#### Projekty w trakcie realizacji

Nr	Nazwa projektu	Miasto	PUM (tys. m2)
1	Quorum Apartments	Wrocław	15,9
2	Global Apartments	Katowice	25,9
3	WIMA Apartments	Łódź	14,8
4	Tuwima Apartments	Łódź	25,9
5	Ocean Apartments	Kraków	5,1

Do najważniejszych wydarzeń w Grupie w 2022 roku można zaliczyć:

- do użytkowania oddano inwestycję Global Office Park (wieże A1 oraz A2) w Katowicach o łącznej powierzchni ponad 55 tys. m2 GLA, budynek Palio Office Park B w Gdańsku o powierzchni ponad 7,7 tys. m2 GLA oraz budynek D kompleksu Quorum Office Park we Wrocławiu o powierzchni ponad 16,3 tys. m2 GLA,
- uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie excellent dla projektów Palio Office Park A, Quorum Office Park D,
- uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie outstanding dla projektów: Global Office Park A1 i A2,
- podpisanie umów najmu obejmujących łącznie około 50 tys. m2 GLA powierzchni,
- przeprowadzenie emisji obligacji o łącznej wartości ponad 165 mln zł,
- pozyskanie finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 768 mln zł,
- zakup gruntów oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty w łącznej kwocie ponad 709 mln zł,
- sprzedaż portfelowa nieruchomości biurowych obejmująca łącznie niemal 66 tys. m2 GLA (Carbon Tower we Wrocławiu oraz Ocean Office Park A i Tischnera Office w Krakowie) o łącznej kwocie wartości ponad 139 mln EUR,
- rozpoczęcie przedsprzedaży mieszkań w inwestycjach: Quorum Apartments we Wrocławiu oraz Global Apartments w Katowicach;

Działalność dodatkową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów, nagrań wideo, działalność wydawnicza, produkcji wina i oliwy oraz świadczenie usług medycznych. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności grupy kapitałowej.

#### **IV. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.**

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 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 jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach.

Do kluczowych obszarów kompetencji Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. należą:

##### **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. 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 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 oraz nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami, co pozwala minimalizować ilość usterek wykonawczych.

##### **KOMERCJALIZACJA POWIERZCHNI:**

Przeprowadzenie komercjalizacji zrealizowanych i oddanych do użytkowania powierzchni, 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 kilku osób, zajmujących się koordynacją prac podwykonawców, np. w zakresie zarządzania nieruchomościami (ang. Property Management), zarządzania procesami i infrastrukturą (ang. Facility Management), jak również zarządzaniem budżetami operacyjnymi w sposób pozwalający na minimalizację opłat 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. 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:**

Działania sprzedażowe w obszarze segmentu mieszkaniowego podejmowane są przez dedykowany zespół w ramach Grupy Kapitałowej pod przewodnictwem doświadczonych dyrektorów sprzedaży.

Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. zakłada budowę obiektów biurowych i mieszkaniowych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała).

Podstawowe cele strategiczne Grupy to:

- w ramach działalności biurowej, dalsza ekspansja na rynku biurowym w Polsce, rozwój portfela budynków biurowych klasy A i osiągnięcie poziomu 1 mln m<sup>2</sup> GLA projektów w portfolio (w tym projektów w trakcie realizacji oraz projektów planowanych na zabezpieczonych gruntach),
- w ramach działalności mieszkaniowej, rozwój portfela mieszkań do rozmiaru ponad 10.000 mieszkań.

## V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku

Bilans	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>2 382 036</b>	<b>2 318 754</b>	<b>63 282</b>	<b>3%</b>
- Rzeczowe aktywa trwałe	121 140	107 066	14 074	13%
- Nieruchomości inwestycyjne	2 113 616	2 087 527	26 089	1%
- Inwestycje w spółki wyceniane metodą praw własności	95 845	85 843	10 002	12%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>527 718</b>	<b>259 647</b>	<b>268 071</b>	<b>103%</b>
- Zapasy	296 622	1 358	295 264	21743%
- Należności krótkoterminowe	89 500	66 687	22 813	34%
- Inwestycje krótkoterminowe	137 160	186 746	-49 586	-27%
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 909 754</b>	<b>2 578 401</b>	<b>331 353</b>	<b>13%</b>
Kapitał własne	781 460	768 856	12 604	2%
Kapitał mniejszości	337 619	317 455	20 164	6%
Rezerwy na zobowiązania	74 890	88 727	-13 837	-16%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 180 428	983 513	196 915	20%
- Kredyty i pożyczki	872 247	847 038	25 209	3%
- Obligacje	276 413	115 774	160 639	139%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	460 164	369 022	91 142	25%
- Kredyty i pożyczki	273 415	177 987	95 428	54%
- Obligacje	-	9 793	-9 793	-100%
- Rozliczenia międzyokresowe	75 193	50 828	24 365	48%
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 909 754</b>	<b>2 578 401</b>	<b>331 353</b>	<b>13%</b>

Suma aktywów na koniec 2022 roku wyniosła 2.909.754 tys. zł wobec 2.578.401 tys. zł na koniec 2021 roku. Aktywa trwałe miały wartość 2.382.036 tys. zł wobec 2.318.754 tys. zł na koniec roku 2021, stanowiąc 82% sumy aktywów ogółem. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2.113.616 tys. zł, tj. 73% aktywów na koniec 2022 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. 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), co z nawiązką zrekompensowało zmniejszenie salda nieruchomości inwestycyjnych w konsekwencji sprzedaży trzech projektów w trzecim kwartale 2022 roku. Na koniec 2022 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 527.718 tys. zł tj. 18% sumy aktywów, w ramach których największą wartość mają zapasy związane z realizacją projektów mieszkaniowych na sprzedaż.

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.

Zobowiązania długoterminowe Grupy na koniec 2022 roku wynosiły 1.180.428 tys. zł wobec 983.513 tys. zł na koniec 2021 roku, co oznacza wzrost o 20%. Znaczący wzrost był przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec 2022 roku wynosiły 460.164 tys. zł wobec 369.022 tys. zł na koniec 2021 roku co oznacza zmianę o 25%. Przyrost salda jest wynikiem zwiększonej skali działalności, w tym pozyskania nowych, krótkoterminowych źródeł finansowania (kredyty obrotowe, faktoring odwrotny), które w praktyce w większości podlegają rolowaniu.

Rachunek Zysków i Strat	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym	82 962	46 898	36 064	77%
- Przychody z najmu i aranżacji	72 547	40 388	32 159	80%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	177 048	295 102	-118 054	-40%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-118 380	-82 316	-36 064	44%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	141 630	259 684	-118 053	-45%
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostki zależnej, współkontrolowanej i stowarzyszonej	-15 282	-101 462	86 180	-85%
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	-81 789	-34 293	-47 496	139%
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	9 157	30 161	21 004	-70%
Zysk brutto	53 716	154 090	-100 374	-65%
Podatek dochodowy	14 814	49 981	-35 167	-70%
Zysk przypisany kapitałom mniejszości	4 882	30 475	-25 593	-84%
<b>Zysk netto</b>	<b>34 020</b>	<b>73 634</b>	<b>-39 615</b>	<b>-54%</b>

Wzrost przychodów z czynszu i aranżacji w roku 2022 w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o blisko 80% 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. Spadek wartości powycji w porównaniu do roku ubiegłego wynika przede wszystkim z opisanego poniżej naturalnego cyklu życia realizowanych przez Grupę Kapitałową inwestycji biurowych oraz wzrostu kosztów ich realizacji.

Wzrost kosztów finansowych w roku 2022 o 47 496 tys. zł względem okresu porównawczego wynika w głównej mierze z wyższych różnic kursowych oraz kosztów finansowania dłużnego (spowodowane wzrostem stawek WIBOR i EURIBOR).

Zysk z działalności operacyjnej w roku 2022 wyniósł 141.630 tys. zł i był niższy niż zysk z działalności operacyjnej w kwocie 259.684 tys. zł wypracowany w 2021 roku. Spadek zysku rok do roku, wynika przede wszystkim z niższego wpływu wyceny projektów do wartości godziwej, wyższych kosztów zarządu, z rosnącej skali działalności oraz postępującego zaawansowania prac i komercjalizacji realizowanych przez Grupę projektów inwestycyjnych oraz wyższych kosztów amortyzacji.

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 34 020 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku. Spadek względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z fazy życia realizowanych inwestycji biurowych – obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania,

które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej, a które wymagają istotnych nakładów inwestycyjnych. Faza ta charakteryzuje się przyrostem przychodów z najmu i aranżacji, ale mniejszym zyskiem z wyceny nieruchomości inwestycyjnej. Efekt ten dodatkowo potęguje etap zaawansowania projektów mieszkaniowych, których realizacja powoduje m. in. podwyższone, w porównaniu do roku ubiegłego, koszty ogólnego zarządu i koszty finansowe, a zysk na sprzedaży których zostanie rozpoznany w rachunku wyników dopiero po przekazaniu mieszkań odbiorcom. W mniejszym stopniu, na niższy niż w latach ubiegłych efekt wyceny projektów wpływają również wyższe koszty ich realizacji będące konsekwencją zarówno wzrostu cen materiałów i usług budowlanych jak i stałego podnoszenia jakości realizowanych obiektów.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys.zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-116 502	-33 715	-82 787	246%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-77 594	-617 904	540 310	-87%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	146 976	804 794	-657 818	-82%
<b>Razem przepływy pieniężne</b>	<b>-47 120</b>	<b>153 175</b>	<b>-200 295</b>	<b>-131%</b>

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w 2022 roku (-)116.502 tys. zł wobec (-)33.715 tys. zł w 2021 roku. Ujemne przepływy w obu okresach sprawozdawczych wynikają w głównej mierze z korekty wyniku brutto o niepieniężny wynik z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w roku 2022 (-) 77 594 tys. zł, wobec (-) 617 904 tys. zł w okresie porównawczym. Po stronie wy wpływów kluczowe były ponoszone w obu okresach wydatki na nieruchomości inwestycyjne (akwizycja gruntów oraz koszty realizacji inwestycji) oraz wpływ w 2022 roku środków pozyskanych ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w roku 2022 146 976 tys. zł, wobec 804 794 tys. zł w okresie porównawczym. Spadek przepływów pieniężnych w 2022 roku względem okresu porównawczego wynikał w głównej mierze ze spłaty kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na realizację inwestycji sprzedanych w 2022 roku. Pozyskane finansowanie posłużyło Grupie finansowaniu rozpoczętych w latach ubiegłych projektów inwestycyjnych oraz rozpoczęciu nowych.

### Wybrane wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku

#### Wskaźniki rentowności:

		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	4%	10%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	1%	3%

Spadek poziomu wskaźników rentowności względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z wyższych kosztów finansowych oraz fazy życia realizowanych inwestycji – obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży deweloperskiej została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania, które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej ze względu na brak osiągnięcia progów komercjalizacji zapisanych w polityce rachunkowości Grupy.

## Wskaźniki finansowania:

		Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
<b>Stopa zadłużenia</b>	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	56%	52%
<b>Pokrycie majątku trwałego kapitałem</b>	kapitały / aktywa trwałe	47%	47%
<b>Trwałość struktury finansowania</b>	kapitały + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	79%	80%

Wzrost wskaźników finansowania w 2022 roku wynika ze zwiększenia salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec 2022 roku wobec końca 2021 roku.

## Wskaźnik zadłużenia:

		Na dzień 31 grudnia 2022 roku
<b>Wskaźnik zadłużenia netto</b>	zadłużenie finansowe netto / aktywa netto	0,47

Wskaźnik Zadłużenia Netto prezentowany jest zgodnie z punktem 18 warunków emisji obligacji serii E oraz serii E1, wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A.

Do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia Netto posłużyły następujące wartości [w tys. zł] ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku:

		31 grudnia 2022
Σ	<b>Zadłużenie Finansowe</b>	<b>1 453 963</b>
(+)	Kredyty i pożyczki	1 145 662
(+)	Obligacje	276 413
(+)	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz faktoringu odwrotnego	31 887
Σ	<b>Zadłużenie Finansowe Netto</b>	<b>1 316 823</b>
(+)	Zadłużenie finansowe	1 453 963
(-)	Środki pieniężne oraz depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	137 140
Σ	<b>Aktywa Netto</b>	<b>2 772 614</b>
(+)	Aktywa razem	2 909 754
(-)	Wartość firmy	-
(-)	Środki pieniężne	137 140

Grupa konsekwentnie realizuje swoje zadania inwestycyjne finansując się również środkami pochodzącymi z kredytów i pożyczek oraz emisji obligacji.

Grupa posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

**Wybrane dane finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku**

Bilans	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>852 976</b>	<b>845 816</b>	<b>7 160</b>	<b>1%</b>
- Udziały wyceniane metodą praw własności	800 743	721 939	78 804	11%
- Udzielone pożyczki	49 024	121 806	-72 782	-60%
<b>Aktywa obrotowe, tym:</b>	<b>5 079</b>	<b>5 583</b>	<b>-504</b>	<b>-9%</b>
- Środki pieniężne	623	2 803	-2 180	-78%
<b>Aktywa razem</b>	<b>858 055</b>	<b>851 398</b>	<b>6 657</b>	<b>1%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>800 815</b>	<b>784 919</b>	<b>15 896</b>	<b>2%</b>
Rezerwy na zobowiązania	682	847	-165	-19%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	564	15 350	-14 786	-96%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	532	587	-55	-9%
- Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	-	14 701	-14 701	-100%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	55 994	50 253	2 741	11%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	-	-	-	-
- Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	48 945	50 079	-1 134	-2%
<b>Pasywa razem</b>	<b>858 055</b>	<b>851 398</b>	<b>6 657</b>	<b>1%</b>

Suma aktywów na koniec roku 2022 roku wyniosła 858.055 tys. zł wobec 851.398 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji udziały wyceniane metodą praw własności do 800.743 tys. zł na koniec 2022 roku wobec 721.939 tys. zł na koniec 2021 roku. Wzrost w 2022 roku związany jest dalszym z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o.

W 2022 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych do poziomu 564 tys. zł wobec 15.350 tys. zł na koniec 2021 roku, przy jednoczesnym wzroście zobowiązań krótkoterminowych do poziomu 55.994 tys. zł na koniec 2022 roku wobec 50.253 tys. zł na koniec roku 2021, co wynika ze spłat otrzymanych pożyczek finansujących działalność Spółki.

Rachunek Zysków i Strat	Rok zakończony dnia		Zmiana	Zmiana [%]
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	[w tys. zł]	
Wycena udziałów metodą praw własności	35 128	87 021	-51 893	-60%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-2 047	-427	1 620	379%
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	43 638	94 984	-51 346	-54%
Zysk brutto	38 644	88 659	-50 015	-56%
Podatek dochodowy	1 008	322	686	213%
<b>Zysk netto</b>	<b>37 636</b>	<b>88 337</b>	<b>-50 701</b>	<b>-57%</b>

Zysk netto w roku 2022 wyniósł 37.636 tys. zł wobec 88.337 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. W rachunku zysków i strat 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. Spadek wynikał przede wszystkim z opisanego powyżej naturalnego cyklu życia realizowanych przez Grupę Kapitałową inwestycji.



Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	955	-3 493	4 448	-127%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	35 228	36 563	-1 335	-4%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-38 363	-36 279	-2 084	6%
<b>Razem przepływy pieniężne</b>	<b>-2 180</b>	<b>-3 209</b>	<b>1 029</b>	<b>-32%</b>

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej na koniec 2022 roku wyniosły 955 tys. 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.

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej na koniec 2022 roku wyniosły 35.228 tys. zł. Na saldo wpłynęły głównie spłaty pożyczek od jednostek powiązanych.

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej na koniec 2022 roku wyniosły (-)38.363 tys. zł i dotyczyły głównie wypływów z tytułu spłaty pożyczek i kredytów oraz odsetek od nich. Stan środków pieniężnych na koniec 2022 roku wyniósł 623 tys. zł.

### Wybrane wskaźniki finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku

#### Wskaźniki rentowności:

		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	5%	11%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	4%	10%

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 kolejne nieruchomości biurowe. Niższa dynamika przyrostu wartości aktywów netto spółek zależnych wynika przede wszystkim z:

- 1) fazy życia realizowanych inwestycji biurowych – obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży deweloperskiej została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania, które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej ze względu na brak osiągnięcia progów komercjalizacji zapisanych w polityce rachunkowości Grupy,
- 2) etapu zaawansowania projektów mieszkaniowych, których realizacja powoduje m. in. podwyższone, w porównaniu do roku ubiegłego, koszty ogólnego zarządu i koszty finansowe, a zysk na sprzedaży których zostanie rozpoznany w rachunku wyników dopiero po przekazaniu mieszkań odbiorcom.

#### Wskaźniki finansowania:

		Na dzień	Na dzień
		31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	7%	8%
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	94%	93%
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	93%	94%

## VI. 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 podziale na dwa główne obszary działalności biznesowej Grupy, tj. działalność związaną z nieruchomościami komercyjnymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A.) oraz działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Resi Capital S.A.), w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Prognoza w obszarze nieruchomości komercyjnych (Grupa Cavatina Holding) zakłada wpływy na poziomie ok. 755 mln PLN, na które poza wpływami z tytułu najmu oraz rozliczeniami z tytułu VAT składają się przepływy związane z pozyskiwanym finansowaniem w kwocie ok. 565 mln PLN oraz pozostałe w kwocie ok. 137 mln PLN, oraz wydatki na poziomie ok. 538 mln PLN, na które poza wydatkami na pokrycie wydatków operacyjnych, wynagrodzeń oraz wydatków związanych z obsługą obecnego zadłużenia składają się przepływy związane z nakładami inwestycyjnymi na realizację projektów w wysokości ok. 310 mln PLN.

Po stronie wpływów, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów finansowych, w kwocie ok. 263 mln PLN, z których Grupa Cavatina Holding może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
- przepływy w związku ze sprzedażą gruntów i nakładów związanych z projektami mieszkaniowymi do Grupy Resi Capital w kwocie ok. 77 mln PLN zabezpieczone finansowaniem uzyskanym przez Grupę Resi Capital na podstawie zawartych umów pożyczek szerzej opisanych w nocie ze zdarzeniami po dniu bilansowym,
- przepływy, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w kwocie ok. 95 mln PLN, zawarte z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa Cavatina Holding ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa Cavatina Holding w niedługim czasie oczekuje podpisania umów;
- przepływy, w kwocie ok. 45 mln PLN, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa Cavatina Holding nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów przednajmu,
- przepływy, w kwocie ok. 80 mln PLN, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu),

- przepływy, w kwocie ok. 40 mln PLN, związane ze sprzedażą wybranych ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych i dobrze zlokalizowanych projektów,
- przepływy, w kwocie ok. 55 mln PLN wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro (w oparciu o prospekt zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku, Grupa Cavatina Holding wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 117,4 mln PLN),
- przepływy, w kwocie ok. 32 mln PLN, związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu.

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

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne (kwota ok. 309 mln PLN). W tym obszarze Grupę Cavatina Holding wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Cavatina Holding kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu (możliwe ograniczenie wydatków inwestycyjnych o kwotę ok. 75 mln PLN), co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Prognoza w obszarze nieruchomości mieszkaniowych (Grupa Resi Capital) zakłada wpływy na poziomie ok. 563 mln PLN, na które składają się przede wszystkim:

- wpływy związane ze sprzedażą mieszkań, w kwocie ok. 281 mln PLN, oraz
- wpływy związane z finansowaniem uzyskanym przez Grupę Resi Capital na podstawie zawartych umów pożyczek szerzej opisanych w nocie ze zdarzeniami po dniu bilansowym, w kwocie ok. 202 mln PLN (z którymi wiąże się szereg obowiązków, w tym spełnianie warunku dotyczącego tempa sprzedaży mieszkań), oraz
- wpływy związane z finansowaniem, co do którego oczekuje się podpisania stosownych umów na podstawie zawartych wstępnych warunków finansowania (*term-sheets*) w wysokości ok. 43 mln PLN.

Zaplanowane wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań zostały oszacowane w oparciu o dotychczasowe poziomy sprzedaży dla dwóch zaawansowanych inwestycji z segmentu premium oraz w oparciu o przewidywania co do poziomu sprzedaży pozostałych inwestycji.

Przygotowana prognoza zakłada wydatki na poziomie ok. 520 mln PLN, na które poza wydatkami na pokrycie wydatków operacyjnych, wynagrodzeń oraz wydatków związanych z obsługą i refinansowaniem obecnego zadłużenia składają się przepływy związane z nakładami inwestycyjnymi na realizację projektów w wysokości ok. 335 mln PLN.

W obszarze nakładów inwestycyjnych na działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi Grupę Resi Capital również wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Resi Capital 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 ww. prognoz Grupy Cavatina Holding oraz Grupy Resi Capital 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 a także, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych, sprzedaży mieszkań na poziomie niższym niż zakładany. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (term-sheets), aktualny status procesu sprzedaży mieszkań i obserwowane w tym zakresie trendy rynkowe 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 zabezpieczonych do wybranej grupy inwestorów instytucjonalnych) 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 parterami 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 na rok 2023 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców i sprzedaży mieszkań oraz finansowania bez znaczących odchyień 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.

## **VII. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.**

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w 2022 roku wyniosło blisko 125 osób.

## **VIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2022 ROKU.**

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o. o. przeprowadziła m. in. poniższe operacje / transakcje:

### **WARUNKOWE PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.**

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527.836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. („Akcje serii C”) zgodnie z uchwałą nr 4 NWZ Cavatina Holding S.A. z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C obejmowane są przez uczestników funkcjonującego w Cavatina Holding S.A. programu motywacyjnego. Każda Akcja serii C uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Przez okres 12 miesięcy

od dnia zapisania Akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika programu motywacyjnego nie może on rozporządzać Akcjami serii C.

### **PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI CAVATINA GROUP S.A.**

Dnia 28 lutego 2022 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 1 977 193 zł do kwoty 1 041 000 000 zł w drodze emisji akcji serii C o wartości nominalnej 1 zł i emisyjnej 2,53 zł. Dnia 26 kwietnia 2022 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 9 090 910 zł do kwoty 1 050 090 910 zł w drodze emisji akcji serii C o wartości nominalnej 1 zł i emisyjnej 2,53 zł. Dnia 25 lipca 2022 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 4 009 090 zł do kwoty 1 054 100 000 zł w drodze emisji akcji serii C o wartości nominalnej 1 zł i emisyjnej 2,53 zł. Akcje serii C zostały objęte przez jedynego akcjonariusza Spółki spółkę Cavatina Sp. z o.o. Nadwyżka ceny emisyjną nad nominalną została ujęta na kapitale zapasowym Spółki.

### **PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI RESI CAPITAL S.A.**

Dnia 28 lutego 2022 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 5 000 000 zł do kwoty 5 100 000 zł w drodze emisji akcji serii B o wartości nominalnej i emisyjnej 1 zł. Dnia 27 kwietnia 2022 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 23 000 000 zł do kwoty 28 100 000 zł w drodze emisji akcji serii B o wartości nominalnej i emisyjnej 1 zł. Dnia 27 lipca 2022 roku kapitał podstawowy został podwyższony o kwotę 10 050 000 zł do kwoty 38 150 000 zł w drodze emisji akcji serii B o wartości nominalnej i emisyjnej 1 zł. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, z którymi nie są związane żadne szczególne przywileje czy ograniczenia.

### **EMISJA OBLIGACJI SERII EUR01**

W dniu 26 kwietnia 2022 roku Zarząd spółki zależnej Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w przedmiocie emisji zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela z oprocentowaniem zmiennym serii EUR01. W dniu 16 maja 2022 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o wstępnej alokacji 25 000 obligacji na okaziciela serii EUR01 o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR. W ramach emisji wyemitowanych zostało 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR, termin wykupu serii EUR01 przypada na dzień 19 listopada 2025 roku.

### **PROGRAM PUBLICZNEJ EMISJI OBLIGACJI**

W dniu 21 września 2021 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln zł. W dniu 11 stycznia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu.

W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o emisji do 50.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji. W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40 695 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o łącznej wartości nominalnej 40 695 000 Zł. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) z dnia 9 marca 2022 roku, pierwszy dzień notowania wyemitowanych przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

W dniu 2 czerwca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 40.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022B o łącznej wartości nominalnej do 40 mln zł z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji.

W dniu 27 czerwca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022B o łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł. Zgodnie z uchwałą nr 660/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 lipca 2022 roku, pierwszy dzień notowania wyemitowanych przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022B na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW został ustalony na dzień 5 lipca 2022 roku.

W dniu 29 czerwca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 20.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C o łącznej wartości nominalnej do 20 mln zł z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji. W dniu 15 lipca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 20.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł. Zgodnie z uchwałą nr 703/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 21 lipca 2022 roku, pierwszy dzień notowania wyemitowanych przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW został ustalony na dzień 25 lipca 2022 roku.

W dniu 20 października 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 20.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022D o łącznej wartości nominalnej do 20 mln zł z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji. W dniu 14 listopada 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 16.738 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022D o łącznej wartości nominalnej 16.738.000 zł. Zgodnie z uchwałą nr 1070/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 18 listopada 2022 roku, pierwszy dzień notowania wyemitowanych przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022D na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW został ustalony na dzień 22 listopada 2022 roku.

#### **EMISJA OBLIGACJI RESI CAPITAL S.A.**

W dniu 14 kwietnia 2022 roku, po uzyskaniu zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, zarząd spółki zależnej Resi Capital S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji zwykłych w transzach oznaczonych odpowiednio kolejnymi literami alfabety, o wartości nominalnej jednej obligacji 1 000 zł, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 987 zł. Łączna maksymalna liczba obligacji emitowanych w ramach programu wynosić będzie 65 000 sztuk o łącznej wartości nominalnej wszystkich transz obligacji nie wyższej niż 65 000 000 zł. W ramach serii A spółka wyemitowała w dniu 14 kwietnia 2022 roku 5 000 obligacji. W ramach serii B spółka wyemitowała w dniu 22 września 2022 roku 8 306 obligacji. Termin wykupu obligacji został określony na 4 (cztery) lata od dnia emisji obligacji pierwszej transzy. Celem emisji jest udzielenie pożyczek spółkom zależnym na sfinansowanie kosztów realizowanych przez nie inwestycji.

#### **EMISJA OBLIGACJI RESI CAPITAL GW SP. Z O.O.**

W dniu 17 sierpnia 2022 roku, po uzyskaniu zgody Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, zarząd spółki zależnej Resi Capital GW sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia emisji 3 000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1 000 EUR każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 3 000 000 EUR, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 975 EUR. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 17 sierpnia 2026 roku.

#### **EMISJA OBLIGACJI RECAP SPV 3 SP. Z O.O.**

W dniu 22 grudnia 2022 roku, po uzyskaniu zgody Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, zarząd spółki zależnej Recap SPV 3 sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia emisji 150 obligacji serii A, o wartości nominalnej 100 000 zł każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej 15 000 000 zł. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 23 grudnia 2024 roku.

## **NAJWAŻNIEJSZE KREDYTY INWESTYCYJNE I POŻYCZKI FINANSUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH**

W dniu 28 stycznia 2022 roku spółka zależna Tischnera Office Sp. z o.o. zawarła z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale z siedzibą w Hanover, Niemcy umowę kredytu związaną z refinansowaniem budynku biurowego Tischnera Office w Krakowie. Maksymalna kwota kredytu to 50.000 tys. EUR. Finansowanie zostało przeznaczone częściowo na spłatę posiadanego zadłużenia w Alior Banku S.A. na kwotę 34.222 tys. EUR. Kredyt został w całości spłacony w dniu 24 sierpnia 2022 roku w związku ze sprzedażą nieruchomości Tischnera Office w Krakowie.

W dniach 4 lutego oraz 7 kwietnia 2022 roku została uruchomiona pożyczka zawarta w dniu 13 grudnia 2021 roku przez spółkę zależną Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 na maksymalną kwotę 116.800 tys. zł, której celem jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu położonego we Wrocławiu. Termin spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2025 roku.

W dniu 13 maja 2022 roku spółki zależne Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu umowy kredytu, związanego z refinansowaniem i finansowaniem inwestycji w postaci budowy budynków biurowych Ocean Office A oraz Ocean Office B. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 10 mln zł (kredyt VAT) oraz 70 mln EUR (kredyt inwestycyjny i budowlany). Termin ostatecznej spłaty kredytu VAT przypada na 30 czerwca 2025 roku, kredytu inwestycyjnego 13 maja 2029 roku. W dniu 25 sierpnia 2022 roku Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. spłaciła 21 mln EUR kredytu w związku ze sprzedażą nieruchomości Ocean Office Park A w Krakowie.

W dniu 28 czerwca 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina GW Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła umowę kredytu odnawialnego z mBank S.A. na kwotę 30 000 000,00 zł. Termin spłaty przypada na dzień 28 czerwca 2024 roku.

## **NAJWAŻNIEJSZE KREDYTY I POŻYCZKI POZYSKANE FINANSUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH**

W dniu 29 września 2022 roku spółka ReCap SPV 5 Sp. z o.o. zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu budowlanego z Bankiem Spółdzielczym w Skawinie na kwotę 30 000 000 zł. Środki z kredytu wykorzystywane są na realizację projektu Ocean Apartments w Krakowie. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 maja 2037 roku.

### **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH**

W dniu 24 sierpnia 2022 roku spółki zależne, zawarły umowy sprzedaży nieruchomości biurowych, Tischnera Office, Ocean Office Park A oraz Carbon Tower. Zawarcie umów sprzedaży nastąpiło w związku ze spełnieniem warunków zawieszających przewidzianych w umowach przedwstępnych sprzedaży nieruchomości zawartych w dniu 14 czerwca 2022 roku. Cena sprzedaży została obliczona zgodnie z formułą przewidzianą w umowach przedwstępnych i wyniosła 139,3 mln EUR. Z pozyskanych ze sprzedaży nieruchomości środków spłacone zostało zadłużenie z tytułu posiadanych kredytów przez spółki zależne: Tischnera Office Sp. z o.o., Carbon Tower Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. w łącznej kwocie 93,4 mln EUR.

W związku z zawartymi umowami sprzedaży spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących każdą ze sprzedanych nieruchomości. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało natomiast zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na łączną kwotę 4,8 mln EUR.

## ZAKUPY NIERUCHOMOŚCI

W dniu 13 stycznia 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Katowicach za łączną kwotę 30 mln zł netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie kompleksu biurowo-usługowego.

W dniu 16 marca 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Krakowie za łączną kwotę 48,5 mln zł netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego.

W dniu 9 grudnia 2022 roku spółka zależna Equal III Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Katowicach za łączną kwotę 9 mln EUR netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego.

## IX. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ.

W dniu 13 stycznia 2023 roku spółka Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z Perpetum 10 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 17 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt w Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich Und Wien AG z siedzibą w Austrii związany z refinansowaniem części nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z inwestycją Quorum Office Park B we Wrocławiu na maksymalną kwotę 14 250 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 17 stycznia 2025 roku.

W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie i refinansowanie inwestycji w postaci budowy i wykończenia budynku Cavatina Hall B położonym w Bielsku Białej na kwotę 30.000 tys. zł (termin spłaty przypada na dzień 25 czerwca 2034 roku) oraz kredytu rewolwingowego na kwotę 4.815 tys zł (termin spłaty przypada na dzień 25 lipca 2024 roku).

W dniu 15 lutego 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Ocean Office B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m<sup>2</sup> GLA.

W dniu 27 lutego 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m<sup>2</sup> GLA.

W dniu 14 marca 2023 roku spółka Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z QVP I SCSp z siedzibą w Luksemburgu przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 3 061 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 9 marca 2024 roku.

W dniu 17 marca 2023 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała umowę faktoringu odwrotnego z KUKA Finance S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie łącznej 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 17 marca 2024 roku.

W dniu 31 marca 2023 roku zakończono prace remontowo-budowlane nieruchomości inwestycyjnej WiMa D, co w myśl przepisów prawa budowlanego oznacza, że wyżej wymieniona nieruchomość może być użytkowana.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku spółki zależne Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. zawarły z Regera Sarl z siedzibą w Luksemburgu umowę pożyczek, których celem jest refinansowanie oraz dalsze finansowanie budowy (i) budynku Quorum Apartments - budynek C we Wrocławiu oraz (ii) budynku Global Apartments - budynek B w Katowicach. Łączna kwota otrzymanych pożyczek wyniosła 43 mln EUR.



## II PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program II”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu II.

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji do 25.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln zł z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku.

## SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZGODNIE Z MSSF/MSR

W dniu 11 maja 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Cavatina sp. z o.o. pojęło uchwałę w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej/ Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości od dnia 1 stycznia 2023 roku.

## X. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY CAVATINA SP. Z O.O.

W bieżącym roku obrotowym w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

## XI. OPIS NAJISTOTNIEJSZYCH ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące istotne czynniki ryzyka oraz zagrożenia:

1. **Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.** Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy komercyjnych powierzchni biurowych lub 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 komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów

lub usług budowlanych. Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez 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. Jednocześnie, relokacja części firm z terenów objętych konfliktem oraz napływ ludności ukraińskiej do Polski mogą potencjalnie doprowadzić do wzrostu popytu na powierzchnię biurową w Polsce, co z kolei może przełożyć się na tempo komercjalizacji projektów Grupy. Realizacja ryzyka 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. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w odniesieniu do projektów rozliczonych (zakończonych), jednak najprawdopodobniej zrealizuje się w odniesieniu do wielu projektów będących na etapie realizacji lub planowania. Potencjalny 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie. 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.

- Poziom rynkowych stóp procentowych może w najbliższych miesiącach wzrastać, co wpłynęłoby niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę, a tym samym na jej wyniki finansowe.** Mając na uwadze utrzymujący się w Polsce jeden z najwyższych poziomów inflacji w krajach Unii Europejskiej oraz decyzje Rady Polityki Pieniężnej podjęte w IV kwartale 2021 roku oraz w roku 2022, zgodnie z którymi uległy podwyższeniu stopy procentowe NBP, w kolejnych miesiącach rynkowe stopy procentowe w Polsce mogą dalej wzrastać. Ze względu na rosnący udział finansowania dłużnego w strukturze finansowania Grupy, ewentualny dalszy wzrost rynkowych stóp procentowych wpłynąłby niekorzystnie na ponoszone przez Grupę koszty finansowe, a tym samym przełożyłby się na pogorszenie wyników finansowych Grupy. Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe. Spółka doświadczyła w przeszłości wzrostu stóp procentowych, choć ich skala była mniejsza niż obecny cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2021-2022. Wpływa to na wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę. Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą WIBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Nieruchomości, jako klasa aktywów, historycznie wykazywały jednak zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu

w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro. Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie

3. **Ze względu na trwającą pandemię COVID-19 rośnie zainteresowanie pracą w trybie zdalnym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.** Pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. Work From Home, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe renegocjacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. hot-desk), ocena wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna. Grupa nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych miesiącach lub latach wystąpi spadek popytu na nowe powierzchnie biurowe, część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji posiadanej przez Grupę powierzchni 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 historii Grupy w latach 2020-2022 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć – ze względu na trwającą pandemię 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 i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem. W połowie roku 2020 miała również miejsce sprzedaż projektu po cenie niższej niż bieżąca wykazywana wartość bilansowa (Equal Business Park A, B i C). Ze względu

na ograniczenia nakładane okresowo na funkcjonowanie szeregu działalności usługowych, w szczególności gastronomii, siłowni i klubów fitness, oraz spadek popytu na wszystkie usługi świadczone w stacjonarnych placówkach usługowych zlokalizowanych w obiektach biurowych, który wynika z wykonywania pracy przez pracowników biurowych w trybie zdalnym, obniżeniu uległ ogólny popyt rynkowy na powierzchnie usługowe w obiektach biurowych i obiektach położonych blisko obiektów biurowych. Może to powodować problemy ze znalezieniem przez Grupę najemców na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach należących do Grupy i w konsekwencji nabywców na wybudowane objekty biurowe. W latach 2020-2022, ze względu na trwającą pandemię COVID-19, Grupa odnotowała spadek zainteresowania powierzchniami usługowymi (tj. obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępstwa od założeń w zakresie liczby i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem), jednak z racji niewielkiego udziału tego rodzaju powierzchni w powierzchni budynków ogółem (średnio poniżej 5%), nie wpłynęło to istotnie na wyniki i sytuację finansową Grupy. Grupa nie odnotowała również istotnego spadku wpływów z najmu powierzchni usługowych, biorąc pod uwagę, że wielkość wynajmowanej powierzchni zmienia się wraz ze sprzedażą poszczególnych projektów (zmniejszanie) i oddawaniem do użytkowania kolejnych projektów (zwiększanie). W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny, opisany powyżej. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

4. **Pandemia COVID-19 może wywierać negatywne skutki na koszty poszczególnych projektów.** Pandemia COVID-19 jest jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach. Wzrosty wynikają z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych, niż wcześniejsze, a zatem ma miejsce jednoczesne ograniczanie podaży i zwiększanie popytu. W latach 2021-2022 Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach. W okresach nasilenia pandemii COVID-19 rosły również koszty ponoszone w celu zachowania reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych budów. W latach 2020-2022 wysokość kosztów dodatkowych ponoszonych w związku z zachowaniem reżimu sanitarnego nie była jednak istotna z punktu widzenia wyników Grupy. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
5. **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 równoległe działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji. Jest to cecha odróżniająca Grupę od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych oraz sprzedaży mieszkań, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. W dacie niniejszego Sprawozdania większość projektów realizowanych przez Grupę znajdowała się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Okres realizacji

każdego z projektów, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży projektu/sprzedaży mieszkań, 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 wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu realizacji projektu, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości. Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży powierzchni biurowych oraz 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. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się 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. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

6. **Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, 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, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiędzy 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, 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 oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanych i faktycznych 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.
7. **Ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów, rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami.** W każdym z przyszłych lat obrotowych Grupa planuje jednoczesną realizację kilku projektów, znajdujących się na różnych etapach zaawansowania prac. Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy

dla projektu, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następować sprzedaż projektu (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie do rozkładu każdego z projektów w czasie, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując w przyszłości poszczególne lata obrotowe Grupy, inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą być istotnie różne od siebie pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilkunastu projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, jak również zmiennymi, opisanymi w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariantcie, pomimo realizacji prac wykonawczych poszczególnych projektów zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 roku czterech projektów, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 roku trzech projektów, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

8. **Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obarczone ryzykiem operacyjnym.** Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet – w skrajnym przypadku – uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie. W ocenie Grupy, koncentrując się na projektach biurowców klasy A oraz mieszkaniach premium zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast, Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
9. **Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.** Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych już pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery). Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na 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. W ocenie Grupy, koncentrując się na nowocześnie projektowanych biurowcach klasy A oraz mieszkaniach premium, będących najczęściej ponadprzeciętnej wielkości bryłami w krajobrazie lokalnym (tzw. dominanty

architektoniczne), Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej, w szczególności mieszkaniowej. Grupa ocenia istotność i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jako średnie.

10. **Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa oraz istniejących wad prawnych nieruchomości.** Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów. Grupa ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
11. **W okresie kolejnych kilku lat należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.** W kolejnych latach, 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. 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 dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka wzrostu udziału finansowania dłużnego w strukturze bilansu jako niską, prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.
12. **Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami.** Działalność Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, dla zwiększenia rentowności działalności w każdym z realizowanych projektów Grupa pełni funkcję generalnego wykonawcy i samodzielnie

zatrudnia podmioty zewnętrzne, które są odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych prac budowlano-montażowych (podwykonawcy). Model ten nie jest często spotykany wśród podmiotów działających na rynku komercyjnych nieruchomości biurowych oraz mieszkaniowych, z których większość prowadzi albo działalność deweloperską, kontraktując u podmiotów trzecich generalne wykonawstwo lub odpowiadając za nie w istotnie mniejszym zakresie niż Grupa, albo pełni funkcję inwestora w projektach. Jako generalny wykonawca Grupa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców przez kierownictwo budowy oraz dział jakości Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach we wszystkich realizowanych zakresach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu, ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu, mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia projektu, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji (w tym konieczności zapłaty kar) i utraty wiarygodności Grupy w oczach przyszłego najemcy lub nabywcy. Niezależnie, w przypadku: (i) braku możliwości pozyskania podwykonawców do realizacji poszczególnych prac budowlano-montażowych w określonych terminach lub (ii) niewystarczającego potencjału ludzkiego lub sprzętowego dostępnych podwykonawców lub (iii) pogorszenia się sytuacji finansowo-ekonomicznej podwykonawców w trakcie realizacji projektu na rzecz Grupy, w tym płynności, istnieje ryzyko zagrożenia terminowości i jakości wykonanych prac oraz przekroczenia budżetów zaplanowanych na ich realizację. Z racji łączenia funkcji generalnego wykonawcy oraz dewelopera, w przypadku ujawnienia się wad w zakresie prac zrealizowanych przez podwykonawców już po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi Grupa, jako generalny wykonawca, z zachowaniem prawa regresu do podwykonawcy. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów, przy ewentualnym jednoczesnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawcy, poniesione koszty i wydatki na naprawy lub odszkodowania w całości obciążą wyniki finansowe i przepływy Grupy. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

## **XII. INSTRUMENTY FINANSOWE**

### ***Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym***

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

### ***Ryzyko stopy procentowej***

Narażenie Grupy Cavatina Sp. z o.o. na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa Cavatina Sp. z o.o. stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

### ***Ryzyko walutowe***

Grupa Cavatina Sp. z o.o. narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje przede wszystkim w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt inwestycyjny walutowy denominowany w EUR. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczone jest za pomocą kontraktów walutowych SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.



**Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania.

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

.....  
**Michał Dziuda**

Prezes Zarządu

*Kraków, dnia 30 maja 2023 roku*