



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

Kraków, dnia 26 kwietnia 2023 roku

Dokument ten nie stanowi oficjalnej wersji Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. Oficjalne Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami ESEF.



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

Kraków, dnia 26 kwietnia 2023 roku



SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	7
Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej	7
Przedmiot działalności	8
II. WYBRANE DANE FINANSOWE	8
Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	8
Spółki Cavatina Holding S.A.	9
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	10
Opis organizacji grupy kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	10
Zmiany w składzie grupy kapitałowej	15
Model biznesowy grupy kapitałowej	15
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	17
Portfel nieruchomości	17
Informacja o dostawcach	32
Informacje o rynkach zbytu	33
Nagrody i wyróżnienia	33
Zrównoważone budownictwo (ESG)	34
Inicjatywy z społeczne (CSR)	35
IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ	37
Działania podjęte w ramach realizacji strategii	37
V. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	39
Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	39
Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	41
VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	42
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	42
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	44
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	46
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Holding S.A.	48
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A.	49
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Cavatina Holding S.A.	50
VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	51
Rentowność i zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	51
Rentowność i zadłużenie Spółki Cavatina Holding S.A.	52
Ocena sytuacji finansowej	53
Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) wpływające na wyniki finansowe	54
System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	55

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	55
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	55
Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje: w tym podmiotom powiązanym	58
Transakcje z podmiotami powiązanymi	58
Instrumenty finansowe	58
IX. ISTOTNE ZDARZENIA	58
Akcje Spółki na GPW	58
Emisja obligacji	59
Istotne umowy finansowe	61
Inne wydarzenia	62
X. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY	63
Kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A.	63
Struktura akcjonariatu Cavatina Holding S.A.	63
Polityka dywidendowa	64
Kontrola nad spółką	64
Łączna liczba i wartość nominalna akcji /udziałów w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	64
Organy zarządzające i nadzorujące	65
Polityka wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej	66
Program motywacyjny i system kontroli	67
XI. BIEGŁY REWIDENT	67
XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	68
XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU	76
XIV. INFORMACJA ZARZĄDU CAVATINA HOLDING S.A. W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ	77
OŚWIADCZENIE CAVATINA HOLDING S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	79



I. WSTĘP

Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej

Nazwa	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Cavatina Holding S.A.
Siedziba i adres:	Wielicka 28B, 30-552 Kraków
Numer telefonu:	+ 48 33 333 91 10
Numer faksu:	+ 48 33 333 91 10
Strona internetowa:	www.cavatina.pl
Adres mailowy:	biuro@cavatina.pl
KRS:	0000690167
REGON	368028192
NIP:	6793154645
Kod LEI:	259400LL41Q1CCOZ9M08

Cavatina Holding S.A. („Spółka”, „Emitent” „Jednostka Dominująca”) powstała jako spółka akcyjna i została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy pod numerem 0000690167 w dniu 16 sierpnia 2017 roku. Akt założycielski Spółki został zawarty w dniu 19 lipca 2017 roku.

Cavatina Holding S.A. została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu oraz innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako spółka publiczna, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowy) prowadzonym przez GPW, a także jako Emitent obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu działa również w oparciu o przepisy regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, w tym Ustawę o Ofercie Publicznej, Ustawę o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenie MAR.

Spółka Cavatina Holding S.A. jako jednostka dominująca prowadzi działalność holdingową, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Cavatina Holding S.A., jej polityką finansową oraz nadzoruje spółki zależne prowadzące zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną związaną z wynajmowaniem powierzchni biurowo-usługowych oraz generalnego wykonawstwa.

W skład Grupy Cavatina Holding, wchodzi, Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 46 spółek zależnych i jedna jednostka współkontrolowana, które są opisane w dalszej części sprawozdania.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa”) jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych klasy A, przy wykorzystaniu wewnętrznych kompetencji w zakresie projektowania oraz generalnego wykonawstwa, aktywnym zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi, osiąganie przychodów z zarządzania nimi, a także w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaż skomercjalizowanych obiektów. Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich dużych budynków biurowych, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A.

Grupa realizuje również komponenty biurowo-usługowe w ramach projektów wielofunkcyjnych (ang. mixed-use), tj. takich inwestycji w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne lub mieszkaniowe (oferujące mieszkania na sprzedaż lub wynajem). W planach Grupy jest również realizacja mniejszych projektów, położonych w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (dalej: „Sprawozdanie”) prezentuje wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy.

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A

W dniu 19 marca 2021 roku, działając w oparciu o art. 45 ust. 1a i 1c Ustawy o rachunkowości oraz art. 55 ust. 6 i 8 Ustawy o rachunkowości, w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 9 w sprawie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Spółki oraz jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2021 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2021 (w tys. EUR)
Przychody z najmu i aranżacji (umów z klientami)	72 691	40 445	15 505	8 836
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	105 205	257 261	22 432	56 201
Zysk z działalności operacyjnej	79 446	241 995	16 940	52 866
Zysk (strata) brutto	34 916	235 375	7 445	51 420
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	27 147	189 620	5 788	41 424
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(125 217)	(121 452)	(26 699)	(26 532)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(22 232)	(504 328)	(4 740)	(110 175)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	62 172	744 356	13 261	162 612

Środki pieniężne	46 748	132 025	9 971	28 842
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 389 881	20 706 417	25 389 881	20 706 417
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,07	9,16	0,23	2,00
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 389 881	20 783 148	25 389 881	20 783 148
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,07	9,12	0,23	1,99

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	31.12.2022 (w tys. PLN)	31.12.2021 (w tys. PLN)	31.12.2022 (w tys. EUR)	31.12.2021 (w tys. EUR)
Aktywa razem	2 608 242	2 498 169	556 140	543 151
Kapitał Własny	1 081 032	1 053 900	230 502	229 139
Zobowiązania długoterminowe	1 161 310	1 075 174	247 619	233 764
Zobowiązania krótkoterminowe	365 900	369 095	78 018	80 249

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2021 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2021 (w tys. EUR)
Udział w zyskach jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	45 367	194 325	9 677	42 452
Zysk z działalności operacyjnej	53 411	191 663	11 392	41 871
Zysk (strata) brutto	35 052	190 995	7 476	41 725
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	34 862	184 515	7 436	40 309
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(26 756)	(11 158)	(5 707)	(2 438)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(289 955)	(478 038)	(61 847)	(104 432)

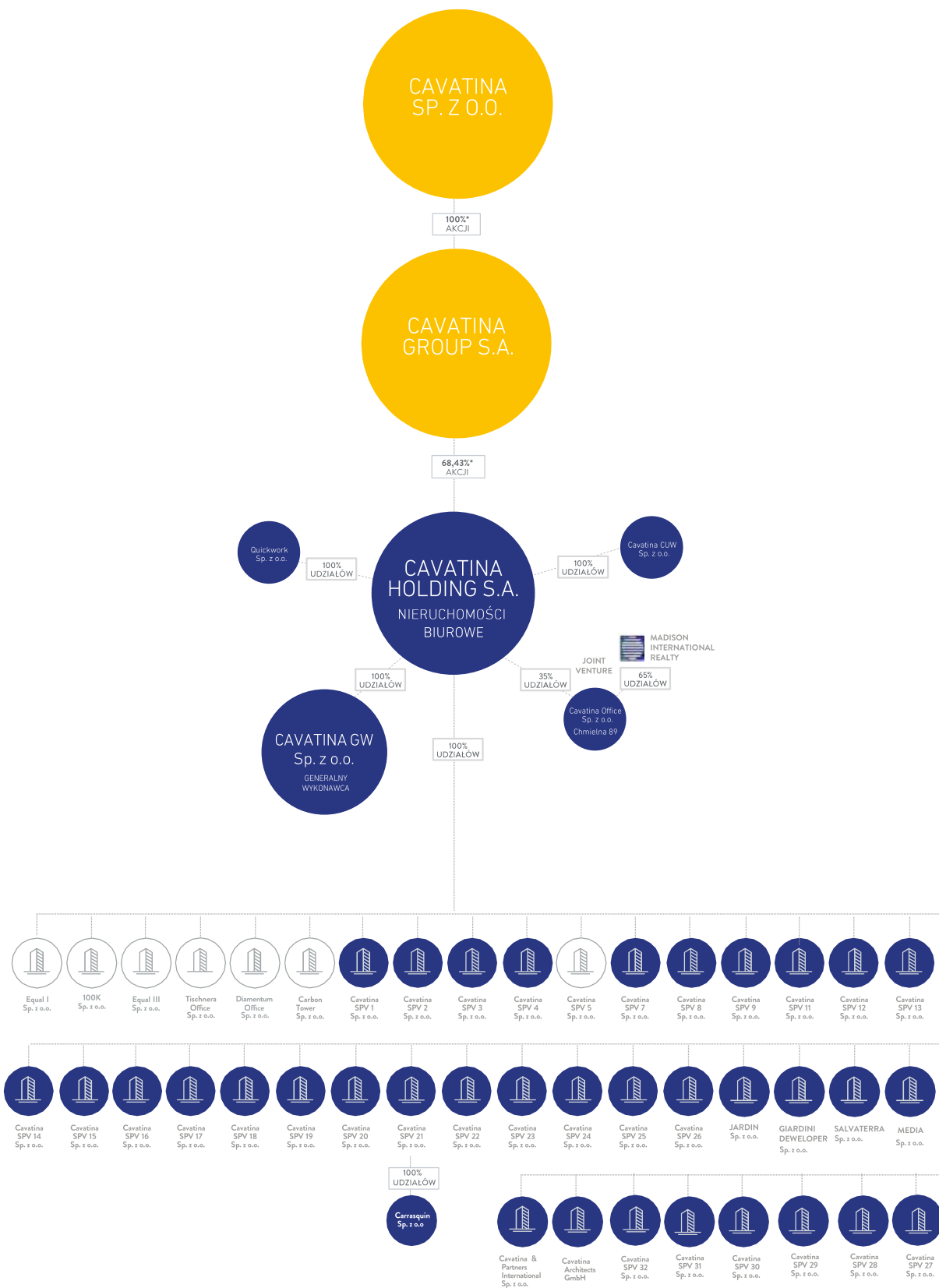
Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2021 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2021 (w tys. EUR)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	312 968	496 613	66 755	108 490
Środki pieniężne	7 726	11 469	1 648	2 506
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 389 881	20 706 417	25 389 881	20 706 417
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,37	8,91	0,29	1,95
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 389 881	20 783 148	25 389 881	20 783 148
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,37	8,88	0,29	1,94

Jednostkowe dane finansowe na dzień	31.12.2022 (w tys. PLN)	31.12.2021 (w tys. PLN)	31.12.2022 (w tys. EUR)	31.12.2021 (w tys. EUR)
Aktywa razem	1 927 487	1 604 822	410 987	348 920
Kapitał Własny	1 095 355	1 060 493	233 556	230 572
Zobowiązania długoterminowe	818 542	523 382	174 533	113 794
Zobowiązania krótkoterminowe	13 590	20 947	2 898	4 554

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa zakończyła budowę dziewiętnastu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 300 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej blisko 1,6 mld zł, (na kwotę blisko 1,6 mld zł składają się transakcje sprzedaży: Diamentum Office we Wrocławiu (ok. 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ok. 430 mln zł), Chmielna 89 (ponad 420 mln zł wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w spółce celowej Cavatina Office) oraz transakcja portfelowa sprzedaży budynków Tischnera Office i Ocean Office Park A w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu (ok. 650 mln zł). W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. na 31 grudnia 2022 roku wchodzi Cavatina Holding S.A. jako Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne i współkontrolowane. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Spółkę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Spółka Cavatina Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 3 września 2020 roku stała się jednostką współkontrolowaną. Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.



*wg stanu na 31 grudnia 2022 roku

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓŁKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2021 r.
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowaną we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowaną w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2021 r.
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park A zlokalizowaną w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum Office Park D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsko Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2021 r.
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	100%	100%
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%

Zmiany w składzie grupy kapitałowej w 2022 roku

W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania skład Grupy nie uległ zmianie. Wyżej wymienione spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną w niniejszym Sprawozdaniu. Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 46 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

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. Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów w każdej z ww. spółek. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 31 marca 2023 roku wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów.

Model biznesowy grupy kapitałowej

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych), związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości biurowych.

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 niezależnienie się od zewnętrznych usług projektowania architektonicznego, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych, sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która w przypadku wielu innych deweloperów komercyjnych jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach.

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

Akwizycja gruntów

Ten proces cechuje m.in. wyszukiwanie i selekcja atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, w oparciu o rozległą siatkę pośredników i bazę gruntów, analiza ich stanu prawnego i atrakcyjności biznesowej, oraz przygotowanie i szybkie przeprowadzenie transakcji nabycia. W celu zapewnienia ciągłości działalności Grupa prowadzi tzw. proces akwizycji ciągłej, który polega na stałych i aktywnych działaniach, koncentrujących się na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych na kluczowych rynkach jeżeli chodzi o segment nieruchomości komercyjnych. 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 ponad pięćdziesięciu ekspertów, zarówno z architektów jak i branżystów-inżynierów, będących pracownikami lub współpracownikami Grupy.

Generalne wykonawstwo

Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy inwestycji, obejmujące zakontraktowanie inwestycji w oparciu o wypracowany i unikatowy system kontraktowania pozwalający na maksymalizację marży; m. in.: poprzez przygotowanie i wdrożenie optymalnego harmonogramu realizacji projektu, wybór podwykonawców z dużej bazy podmiotów i uzgodnienie elastycznych warunków współpracy, wybór dostawców materiałów budowlanych i negocjacje cen poprzez dedykowany dział centralnych zakupów, koordynację prac poszczególnych podwykonawców, ciągłe, aktywne zarządzanie budżetem poprzez poszukiwanie nowych lepszych lub efektywniejszych kosztowo rozwiązań, nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami, co pozwala minimalizować ilość usterek wykonawczych.

Komercjalizacja powierzchni

Przeprowadzenie komercjalizacji zrealizowanych i oddanych do użytkowania powierzchni biurowych, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i uzgadnianie z nimi w sposób elastyczny warunków najmu i zawieranie umów. W zakresie komercjalizacji obiektów Grupy, zespół projektowy – poza samodzielnym działaniem na tym polu współpracuje ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w zakresie najmu w Polsce. Model biznesowy Grupy, ze wszystkimi kompetencjami wewnętrznymi, umożliwia dużą elastyczność i sprawność obsługi procesu dostosowania powierzchni do potrzeb i oczekiwań najemców, co nierzadko jest kluczowe z punktu widzenia wyboru budynku przez najemców.

Projektowanie i wykończenie wnętrz (tzw. fit-out)

Wykonanie projektu indywidualnej aranżacji powierzchni biurowej zgodnie z oczekiwaniami najemcy w sposób uwzględniający najnowsze trendy architektoniczno – designerskie, a następnie realizacja tego projektu „pod klucz”, czyli w modelu który nie angażuje w proces realizacji w sposób nadmierny klientów Grupy. Najemcy decydujący się na najem w obiektach zrealizowanych przez Grupę mają możliwość skorzystania z usług projektowych, aranżacji wnętrz i doradztwa dotyczącego tworzenia środowiska pracy. Zespół projektowo-architektoniczny Grupy posiada szerokie kompetencje i doświadczenia w zakresie planowania, aranżacji i wykończenia wnętrz, umożliwiające bardzo szybkie i sprawne dostosowywanie wynajmowanej powierzchni do oczekiwań najemców. Z punktu widzenia zarówno najemców, jak i doradzających im podmiotów, stanowi to znaczące uproszczenie procesu najmu wobec braku konieczności zatrudniania do tych czynności dużej ilości doradców czy podmiotów zewnętrznych.

Zarządzanie obiektami

Grupa aktywnie zarządza posiadanymi nieruchomościami w okresie od zakończenia komercjalizacji do sprzedaży tj. w okresie eksploatacji budynku. W trosce o jakość świadczonych usług na rzecz najemców Grupa posiada wewnętrzny dział zarządzania nieruchomościami, składający się z 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.

O profesjonalizmie i skuteczności zespołu, świadczy przeprowadzenie i finalizacja dwóch transakcji sprzedaży w 2020 roku, tj. w okresie pandemii COVID-19 oraz transakcja portfelowa dotycząca sprzedaży budynków Tischnera Office, Carbon Tower i Ocean Office Park A w trzecim kwartale 2022 roku, tj. w okresie podwyższonej niepewności w związku z wojną w Ukrainie oraz wysoką inflacją i rosnącymi stopami procentowymi.

INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

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

Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od ok. 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie budynki biurowe klasy A. Grupa realizuje również komponenty biurowo-usługowe w ramach projektów wielofunkcyjnych (ang. mixed-use), tj. takich inwestycji w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe (oferujące mieszkania na wynajem bądź sprzedaż), przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Resi Capital S.A., na dzień niniejszego Sprawozdania spółka zależna od Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie.

Grupa koncentruje swoją działalność na najlepszych rynkach regionalnych, jeżeli chodzi o rynek nieruchomości komercyjne w Polsce, a także w Warszawie. Decyzje o kolejnych projektach są podejmowane w oparciu m.in. o: rozszerzoną analizę due diligence, eksperckie raporty i analizy dotyczące zapotrzebowania na powierzchnię biurową, szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu, dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz szacowane koszty realizacji inwestycji. Na dzień niniejszego Sprawozdania Grupa prowadziła projekty (na różnym poziomie zaawansowania) w Warszawie oraz miastach regionalnych takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała.

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI (na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania)

Projekty zakończone i sprzedane

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

* sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zakończone

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

W roku 2022 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, a w realizacji znajdują się projekty o łącznej powierzchni ponad 130 tys. m² GLA. W pierwszym kwartale 2023 roku zakończono realizację trzech projektów: Widzewska Manufaktura D w Łodzi, Ocean Office Park B w Krakowie oraz Cavatina Hall B w Bielsko-Białej.

Projekty w trakcie realizacji

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

Projekty w przygotowaniu*

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

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

Katalog wg kart projektów

GLA [m²]

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

Liczba miejsc postojowych [szt.]

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

NOI (Net Operating Income)

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

Zaawansowanie budowy

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

Budżet inwestycyjny

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

Projekty w przygotowaniu

Obejmują wyłącznie projekty zabezpieczone, tj. z gruntem ostatecznie zakupionym lub zabezpieczonym poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania, i nie obejmują projektów, które Grupa prawdopodobnie zabezpieczy w toku swojej działalności, a które będą również realizowane w najbliższych latach.

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

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania

Projekty zakończone i sprzedane

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

Projekty zakończone*

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	1	1	2	2	3	2	11
tys. m ² GLA	-	1,9	16,3	39,9	24,2	59,2	12,9	154,4

Projekty w trakcie realizacji**

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	1	2	1	1	1	-	6
tys. m ² GLA	-	29,9	69,4	4,7	12,8	19,5	-	136,3

Projekty w przygotowaniu***

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	-	1	2	4	2	-	10
tys. m ² GLA	5,5	-	5,6	58,5	51,6	56,5	-	177,7

Projekty razem

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	2	2	6	10	7	6	2	35
tys. m ² GLA	30,7	31,8	119,7	199,0	88,6	135,2	12,9	617,9

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

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

***projekty w przygotowaniu – to projekty przed rozpoczęciem prac budowlanych (nabyta działka, umowa joint-venture lub zawarta umowa przedwstępna nabycia działki i rozpoczęte projektowanie).

PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE



DIAMENTUM OFFICE – WROCŁAW

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



EQUAL BUSINESS PARK „A, B, C” – KRAKÓW

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



CHMIELNA 89 – WARSZAWA

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

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

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



CARBON TOWER – WROCŁAW

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



TISCHNERA OFFICE – KRAKÓW

GLA (m ²)	33 600
Cena sprzedaży (w tys. zł)	322 488
NOI (w tys. EUR)	6 100
Data zakończenia	IV kw. 2019 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	45%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek A” – KRAKÓW

GLA (m ²)	13 000
Cena sprzedaży (w tys. zł)	148 596
NOI (w tys. EUR)	2 350
Data zakończenia	III kw. 2021 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	35%

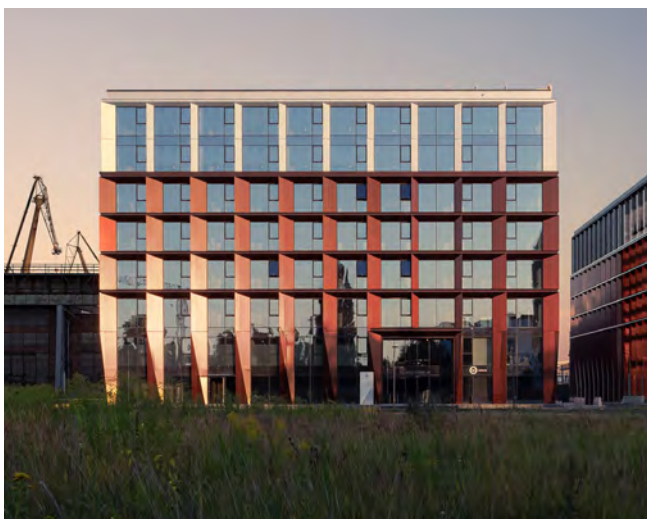
Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz funduszy z takich grup jak Benson Elliot (UK), Madison International Realty (USA), Lone Star Funds (USA) oraz – działające wspólnie – Apollo-RidaPoland i Ares Management.

PROJEKTY ZAKOŃCZONE (Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania)



PALIO OFFICE PARK „Budynek A” – GDAŃSK

GLA (m ²)	16 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	147 399
Dług projektowy (w tys. zł)	63 331
NOI (w EUR)	2 880
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	97%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	39%



PALIO OFFICE PARK „Budynek B” – GDAŃSK

GLA (m ²)	7 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	60 274
Dług projektowy (w tys. zł)	25 856
NOI (w EUR)	1 350
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	31%
Data zakończenia	II kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	21%



**CAVATINA HALL „Budynek A” – BIELSKO-BIAŁA
część biurowo-usługowa**

GLA (m ²)	8 100
NOI (w EUR)	1 510
Wartość bilansowa (w tys. zł)	90 183
Dług projektowy (w tys. zł)	53 431
Finansowanie	kredyt obrotowy *
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	25%

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



EQUAL BUSINESS PARK „Budynek D” – KRAKÓW

GLA (m ²)	11 400
Wartość bilansowa (w tys. zł)	103 587
Dług projektowy (w tys. zł)	63 746
NOI (w EUR)	2 000
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	83%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	33%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A1” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 300
Wartość bilansowa (w tys. zł)	292 453
Dług projektowy (w tys. zł)	160 733
NOI (w EUR)	4 800
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	95%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	27%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A2” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 900
Wartość bilansowa (w tys. zł)	268 698
Dług projektowy (w tys. zł)	160 733
NOI (w EUR)	4 900
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	58%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	27%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek C” – KATOWICE

GLA (m ²)	4 000
Wartość bilansowa (w tys. zł)	45 298
Dług projektowy (w tys. zł)	11 690
NOI (w EUR)	650
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	37%



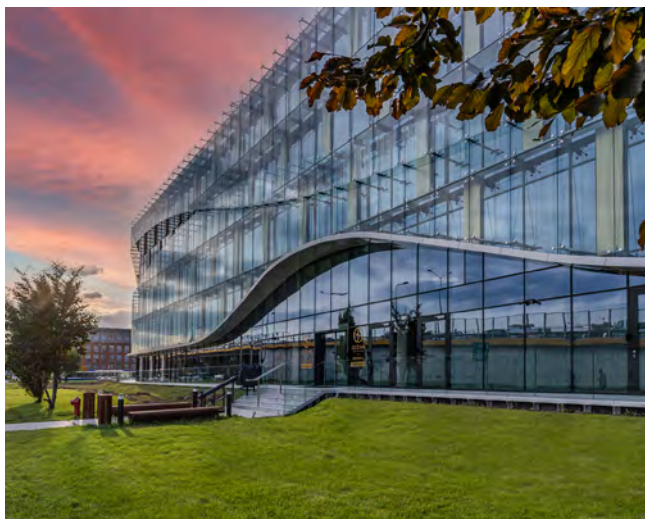
QUORUM OFFICE PARK „Budynek D” – WROCŁAW

GLA (m ²)	16 300
Wartość bilansowa (w tys. zł)	182 906
Dług projektowy (w tys. zł)	83 245
NOI (w EUR)	3 000
Finansowanie	pożyczka budowlana
Poziom najmu (%)	63%
Data zakończenia	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	28%



CAVATINA HALL „Budynek B” – BIELSKO-BIAŁA

GLA (m ²)	4 800
Wartość bilansowa (w tys. zł)	33 535
Dług projektowy (w tys. zł)	umowa kredytowa zawarta po dniu bilansowym
NOI (w EUR)	820
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	61%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	projekt oddany do użytkowania po dniu bilansowym



OCEAN OFFICE PARK „Budynek B” - KRAKÓW

GLA (m ²)	28 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	212 672
Dług projektowy (w tys. zł)	120 200
NOI (w EUR)	5 050
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	43%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	projekt oddany do użytkowania po dniu bilansowym



WIDZEWSKA MANUFAKTURA „Budynek D” - ŁÓDŹ

GLA (m ²)	1 900
Wartość bilansowa (w tys. zł)	13 286
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
NOI (w EUR)	290
Finansowanie	w toku
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	projekt oddany do użytkowania po dniu bilansowym

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI



PALIO OFFICE PARK „Budynek C” – GDAŃSK

GLA (m ²)	12 800
Liczba miejsc postojowych	154
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 230
Wartość bilansowa (w tys. zł)	17 787
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	110 929
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	22%
Poziom przednajmu(%)	0%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek D” – KRAKÓW

GLA (m ²)	4 700
Liczba miejsc postojowych	77
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	840
Wartość bilansowa (w tys. zł)	22 032
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	47 745
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	55%
Poziom przednajmu(%)	100%
Planowana data zakończenia	III kw. 2023 roku



QUORUM OFFICE PARK „Budynek A” – WROCŁAW

GLA (m ²)	18 200
Liczba miejsc postojowych	280
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	3 330
Wartość bilansowa (w tys. zł)	67 543
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	174 879
Finansowanie	term-sheet
Zaawansowanie budowy (%)	38%
Poziom przednajmu(%)	0%
Planowana data zakończenia	I kw. 2024 roku



QUORUM OFFICE PARK „Budynek B” - WROCŁAW

GLA (m ²)	51 200
Liczba miejsc postojowych	788
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	9 370
Wartość bilansowa (w tys. zł)	127 598
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	538 673
Finansowanie	kredyt refinansujący zakup gruntu, umowa finansowania zawarta po dniu bilansowym
Zaawansowanie budowy (%)	24%
Poziom przednajmu(%)	0%



WIDZEWSKA MANUFAKTURA „Budynek A” - ŁÓDŹ

GLA (m ²)	29 900
Liczba miejsc postojowych	460
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	5 110
Wartość bilansowa (w tys. zł)	62 370
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	258 581
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	31%
Poziom przednajmu(%)	0%



GRUNDMANNA OFFICE PARK „Budynek A” - KATOWICE

GLA (m ²)	19 500
Liczba miejsc postojowych	300
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	3 450
Wartość bilansowa (w tys. zł)	23 235
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	183 800
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	8%
Poziom przednajmu(%)	0%

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU



PALIO OFFICE PARK „Budynek D” – GDAŃSK

GLA (m ²)	23 400
Liczba miejsc postojowych	504
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	4 250
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	202 769



PALIO OFFICE PARK „Budynek E” – GDAŃSK

GLA (m ²)	7 900
Liczba miejsc postojowych	159
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 430
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	66 108



PALIO OFFICE PARK „Budynek F” – GDAŃSK

GLA (m ²)	8 700
Liczba miejsc postojowych	152
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 550
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	76 305



PALIO OFFICE PARK „Budynek G+H” – GDAŃSK

GLA (m ²)	11 600
Liczba miejsc postojowych	178
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	2 050
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	103 486



QUORUM OFFICE PARK „Budynek E” – WROCŁAW

GLA (m ²)	5 600
Liczba miejsc postojowych	86
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 020
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	51 460



KRAKÓW OFFICE PARK I – KRAKÓW

GLA (m ²)	39 500
Liczba miejsc postojowych	608
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	7 110
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	380 300



KRAKÓW OFFICE PARK II – KRAKÓW

GLA (m ²)	19 000
Liczba miejsc postojowych	292
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	3 420
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	179 600



GRUNDMANNA OFFICE PARK „Budynek B” – KATOWICE

GLA (m ²)	26 500
Liczba miejsc postojowych	408
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	4 690
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	252 600

INFORMACJA O DOSTAWCACH

Dostawcy usług

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

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

Dostawcy materiałów budowlanych

Zgodnie z realizowanym modelem biznesowym Grupa samodzielnie odpowiada za zakup kluczowych materiałów budowlanych, m.in. betonu, stali, ceramiki, kamienia, konglomeratów, okładzin, wykładzin oraz fasad ze szkła – w wybranych projektach, jeżeli samodzielny zakup jest optymalny kosztowo), pozostawiając w gestii podwykonawców materiały mniej istotne wartościowo oraz nie wpływające na wzornictwo i estetykę.

Z wybranymi dostawcami betonu i stali Grupa współpracuje w oparciu o umowy ramowe, obejmujące zakresem współpracy więcej niż jeden projekt, nie gwarantujące jednak dostawcy odbioru minimalnych ilości materiałów. Współpraca z dostawcami materiałów niezbędnych do realizacji fasad ogranicza się do zakupu wybranych materiałów, natomiast montaż powierzony jest podwykonawcy specjalizującemu się w tym obszarze prac, przy czym zakup jest zawsze dokonywany w uzgodnieniu z wykonawcą i projektantem obiektu.

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

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

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

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

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

Najemcy powierzchni biurowych

Pierwszą grupę klientów stanowią najemcy powierzchni biurowej oddanej do użytkowania po zakończeniu realizacji każdego z obiektów, pozyskiwani przez Grupę na etapie komercjalizacji obiektu. Należą do nich międzynarodowe korporacje (m.in. Grupa Sabre, Grupa ING Bank B.V., Grupa UPC, Grupa AT&T, Keywords Studio), duże podmioty prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Grupa PKO BP, Integer, Grupa LuxMed) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy. Wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów z najmu w Grupie, jednak ze względu na model biznesowy Grupy, zakładający staranny dobór najemców pod kątem ich standingu finansowego oraz relatywnie szybkie zbywanie skomercjalizowanych obiektów, poziom koncentracji przychodów z najmu nie miał istotnego wpływu na ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę, w szczególności nie generował ryzyk związanych z koncentracją przychodów.

Nabywcy skomercjalizowanych obiektów

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

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA OTRZYMANE W 2022 ROKU

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

W okresie roku 2022 roku oraz po dniu bilansowym Grupa zdobyła poniższe nagrody i wyróżnienia, potwierdzające jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków:

Typ	Odbiorca	Nagroda	Kategoria
Main Award	WIMA Łódzka Manufaktura	European Property Awards 2021-22	Mixed Use Architecture
Award	Quorum	European Property Awards 2021-22	Mixed Use Development
Main Award	Cavatina Hall	Property Design Awards	Buildingshape – Office building
Award	Cavatina Holding	Outsourcing Stars 2022	Developer of the Year 2022
Award	Quorum	European Property Awards 2021-22	Mixed Use Architecture Concept
Platinum Award	Cavatina Hall	Property Design Awards	Commercial Interior Built
Award	Cavatina Hall	DNA Paris Awards 2022	Cultural Architecture
Award	Cavatina Holding	European Property Awards 2022-23	Mixed-Use Architecture
Award	Global Office Park	European Property Awards 2022-23	Office Development
Award	Cavatina Holding	Prime Property Prize 2022	Developer Roku
Award	Cavatina Hall	European Property Awards 2022-23	Mixed Use Architecture

Typ	Odbiorca	Nagroda	Kategoria
Award	Cavatina Hall	Top Builder	Technologie sceniczne
Award	Global Office Park	European Property Awards 2022-23	Office Development
Award	Cavatina Hall	PLGBC Green Building Award	Best Certified Building
Award	Cavatina Office – Cracow	World Design Awards 2023	Corporate Interior Built
Runner-Up	Cavatina Office – Warsaw	World Design Awards 2023	Corporate Interior Built
Award	Cavatina Hall	Architecture Masterprize	Commercial Architecture
Award	Cavatina Hall	Property Design Award 2023	Design – Interiors: Public Facilities

ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO (ESG)

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

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

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i cieplna) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty.

W czerwcu 2022 roku przyznano certyfikat BREEAM, na poziomie Excellent projektowi Palio Office Park B zlokalizowanemu w Gdańsku, w lipcu bieżącego roku przyznano certyfikat BREEAM na poziomie Outstanding projektowi Global Office Park A zlokalizowanemu w Katowicach oraz w październiku 2022 roku przyznano certyfikat BREEAM na poziomie Excellent projektowi Quorum Office Park D zlokalizowanemu we Wrocławiu.

Przygotowując i realizując swoje obiekty, Grupa stara się również uwzględniać potrzeby społeczności lokalnych, wykraczając poza rolę dewelopera biurowego.

Przykładem mogą być projekty Cavatina Hall w Bielsku-Białej (futurystyczny, wielofunkcyjny budynek, nagrodzony w prestiżowym International Property Awards, oferujący część biurową, która została połączona z częścią służącą kulturze). W 2021 roku Grupa we współpracy z fundacją Fiducia ukończyła budowę części widowiskowo-kulturalnej w której zlokalizowana jest jedyna w regionie sala koncertowa światowej klasy, mogąca pomieścić blisko tysiąc gości.

Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk, jest spełnianie przez nowe obiekty najwyższych standardów w zakresie dbałości o zdrowie osób w nich pracujących, co znajduje odzwierciedlenie w dążeniu do certyfikacji obiektów w systemie WELL Health & Safety Rating. W celu zapoznania najemców z podjętymi działaniami w budynkach objętych certyfikatem WELL, Grupa stworzyła Przewodnik dla najemców beWELL!

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariuszy Emitent dobrowolnie przygotował i opublikował raport ESG za rok 2021, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki dedykowanej relacjom inwestorskim w zakładce ESG. Publikacja raportu ESG za rok 2022 planowana jest w przeciągu najbliższych kilku tygodni.

INICJATYWY Z SPOŁECZNE (CSR)

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią strategii rozwoju Grupy Cavatina Holding S.A. Jako jeden z największych deweloperów powierzchni biurowych w kraju, Grupa nie tylko kładzie nacisk na wysokie standardy działalności biznesowej, ale także angażuje się w zrównoważony rozwój społeczności oraz miast, w których działa. Kluczowe obszary wsparcia, na których koncentruje się Grupa to: kultura, edukacja, rozwój społeczności, wsparcie inicjatyw pomagających najbardziej potrzebującym.

WYBRANE PROJEKTY, W KTÓRE ANGAŻUJE SIĘ GRUPA:

Sala koncertowo-widowiskowa

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

Rewitalizacja centrum Bielska-Białej

To inicjatywa przebudowy centrum miasta oraz finansowanie prac projektowe i naukowo-badawcze. Architekci Grupy we współpracy z Katedrą Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej opracowali projekt koncepcyjny przebudowy historycznego centrum Bielska-Białej. Celem projektu jest przeobrażenie ulicy 3 Maja/Zamkowej – obecnie drogi tranzytowej przecinającej ściśle centrum miasta – w deptak miejski, przekształcenie obszaru placu Wojska Polskiego (dawny rynek w Białej) w reprezentacyjny plac miejski oraz odbudowę zabudowy kwartałowej ulic Cywniarńskiej i Mostowej. Projekt powstał w oparciu o wielowątkowe analizy komunikacyjne, transportu miejskiego, dostępności, zieleni, uwarunkowań historycznych, struktury zabudowy i kompozycji urbanistycznej. Projekt ten jest wyrazem troski Grupy o wspólną przestrzeń i nowoczesną urbanistykę.

Think Tank dla szkolnictwa

W nowoczesnym biurowcu Cavatina Hall swoją siedzibę ma też Holistic Think Tank, działający w ramach fundacji Fiducia, która jest współfinansowana przez Grupę. Zespół składający się z ekspertów, nastawiony jest na wdrażanie zmian w edukacji, analizujący najnowsze osiągnięcia nauki i praktyki edukacyjnej, a także prowadzący własne badania empiryczne w środowisku szkolnym. Celem jest promowanie nowego sposobu myślenia o edukacji i dostarczanie szkołom nowoczesnych rozwiązań, opracowanie nowego przedmiotu interdyscyplinarnego i zaprojektowanie odpowiedniego, spełniającego wymogi podręcznika.

Klub rowerowy Cavatina

Cavatina BikeClub powstał jako inicjatywa mająca na celu przede wszystkim integrację, rozwój i promocję inicjatyw propagujących sporty rowerowe, w tym kolarstwo górskie, oraz promocję zdrowego stylu życia. W ramach działalności CBC organizowane są dla członków klubu, którzy są pracownikami i współpracownikami Grupy Cavatina, wycieczki i rajdy rowerowe

mające na celu propagowanie kultury fizycznej, sportu oraz rozwój turystyki rowerowej. Cavatina wspiera utrzymanie Enduro Trails w zawodach MTB organizowanych w Bielsku-Białej takich jak EWS Enduro World Series Gold Qualifier. Bielsko-Biała Enduro Trails to sieć jednokierunkowych szlaków rowerowych lub tzw. singletracków. Te popularne trasy dla rowerów górskich są kręte, wąskie i pofałdowane, o różnym stopniu trudności, od łagodnie opadających łatwiejszych tras do stromych i technicznych zjazdów. Cavatina wspiera również utrzymanie lokalnego ośrodka rowerowego poprzez coroczne serwisowanie i przebudowę szlaków.

Studio nagrań dla młodych talentów

Dopełnieniem nowoczesnej sali koncertowej Cavatina Hall jest działające na zasadzie non profit, nowoczesnie wyposażone „Cavatina Studio” w Bielsku-Białej, umożliwiające młodym, nieznanym artystom pragnącym zaistnieć na rynku muzycznym a nie posiadającym odpowiednich środków, profesjonalne nagranie własnego singla.

CAVATINA STUDIO – to zespół przestronnych, zróżnicowanych akustycznie pomieszczeń do rejestracji dźwięku. To komfortowa, wyposażona w najbardziej zaawansowane rozwiązania technologicznie reżyserka oraz jeden z największych w tej części Europy live-room o powierzchni prawie 130 m.kw z widokiem na Beskidy. Od momentu powstania studio gościło kilkuset wykonawców z całej Polski i nie tylko. Efektem tej współpracy są między innymi własne wydawnictwa muzyczne, teledyski oraz nagrania „live session”.

Szlachetna Paczka

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

Cavatina wspiera sportowców i osobowości

Cavatina wspiera Julię Nowak, która określana jest mianem największego talentu w polskim Taekwondo Olimpijskim, mimo młodego wieku zdobyła już ponad 50 medali międzynarodowych i krajowych. Rok 2021 zakończyła na szczycie światowego rankingu w kategorii kadetek. Determinacja, konsekwencja i świetne wyniki pozwalają Julii i jej sztabowi szkoleniowemu sprostać wyzwaniu jakim jest zakwalifikowanie się do Letnich Igrzysk Olimpijskich w Paryżu w 2024 roku. Julia jest pierwszą w historii polskim Taekwondo Olimpijskim dwukrotną Mistrzynią Europy Kadetek w 2020 i 2021 roku. Ponadto jest wielokrotną zwyciężczynią zawodów Pucharu Świata, Mistrzostw Polski i Pucharu Polski. Dzięki swoim wybitnym osiągnięciom została przyjęta do grona reprezentacji Polski i włączona do przygotowań do Igrzysk Olimpijskich Paryż 2024.

Małgorzata Zdziechowska – Polska Dr Dolittle

to niezwykła osoba wspierana przez Cavatina, która odważyła się zrobić coś, o czym inni mogą tylko pomarzyć. Wyruszyła w świat, by spotkać się oko w oko z dzikimi zwierzętami i pomóc im. Autorka kilkunastu książek dla dzieci odwiedziła 4 kontynenty i odbyła 13 wolontariatów. Wszystko z powodu jej bezwarunkowej miłości do zwierząt i świadomości, że wszyscy jesteśmy od siebie zależni. Cavatina z dumą wspiera Gosię w jej najbliższej podróży do Aspen Valley Wildlife Sanctuary.

Cavatina Music Camp

Wielodniowe wydarzenie organizowane przez Cavatina, oferujące różnorodne doświadczenia muzyczne od klasyki po jazz i pop odbywa się w ośrodku Pensieri di Cavatina położonym w Pianella Tuscany niedaleko Sieny we Włoszech. Artyści z całego świata występują na dwóch otwartych scenach, gwarantując wyjątkowe doświadczenie muzyczne na żywo.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2022 roku w Grupie Kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo – rozwojowym. Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Kluczowym celem strategicznym Grupy jest dalszy dynamiczny rozwój celem przekroczenia 1 mln m² GLA portfela nieruchomości biurowych, rozumianego jako suma inwestycji zakończonych, w tym sprzedanych, trwających oraz planowanych zabezpieczonych (tj. z gruntem zakupionym lub zabezpieczonym, poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania). Grupa planuje również dodatkowo realizację projektów w obszarze mieszkań na sprzedaż, które charakteryzować się będą korzystnym rozkładem planowanych przepływów pieniężnych oraz potencjałem do generowania atrakcyjnych stóp zwrotów, jako uzupełnienie i wsparcie dla działalności w segmencie nieruchomości komercyjnych. Obecnie, Grupa nie spodziewa się aby nieruchomości mieszkaniowe miały stanowić istotną część jej portfela inwestycyjnego.

Grupa planuje kontynuować prowadzenie działalności w najlepszych lokalizacjach większości największych miast w Polsce (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała). Jednocześnie Grupa chce osiągnąć zdolność do wypłacania wysokiej i regularnej dywidendy.

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

Strategia rozwoju Grupy zakłada:

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

5. Dbłość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy, w szczególności podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, m.in. poprzez:
 - dostosowywanie umownych terminów płatności w oparciu o indywidualne ustalenia z poszczególnymi dostawcami/podwykonawcami pozwalające na utrzymanie przez nich odpowiedniego poziomu płynności;
 - w razie potrzeby, po indywidualnych ustaleniach, skracanie umownie ustalonych terminów płatności;
 - w przypadku sprawdzonych podwykonawców nawiązywanie relacji długoterminowych poprzez proponowanie im współpracy na kolejnych projektach realizowanych przez Grupę.
6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach organizacyjnym, czasowym oraz finansowym, w szczególności poprzez:
 - kompleksowe analizy chłonności poprzedzające nabycie działek umożliwiające relatywnie precyzyjne określenie możliwej skali inwestycji;
 - rozbudowane due diligence nabywanych działek mające na celu minimalizację ryzyk prawnych i biznesowych związanych z realizowanymi inwestycjami;
 - planowanie płatności za nieruchomości gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.
7. Zapewnienie zdwersyfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym, m.in. poprzez:
 - przeznaczanie większości wypracowanych zysków na potrzeby finansowania działalności Grupy;
 - pozyskiwanie finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.
8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą obiektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

Działania podjęte w ramach realizacji strategii.

W trakcie okresu sprawozdawczego Grupa konsekwentnie realizowała działania zapewniające realizację przyjętej strategii, najważniejsze z nich to:

- oddanie do użytkowania trzech projektów o łącznej powierzchni blisko 80 tys. m², Global Office Park A1 i A2 (55,2 tys. m²), Palio Office Park B (7,7 tys. m²) oraz Quorum Office park D (16,3 tys. m²).
- uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie Excellent dla projektów Palio Office Park A, Quorum Office Park D,
- uzyskanie certyfikat BREEAM na poziomie Outstanding dla projektu Global Office Park A1 i A2,
- zawarcie umów najmu obejmujących łącznie około 50 tys. m² GLA powierzchni,
- przeprowadzenie pięciu emisji obligacji o łącznej wartości ponad 124 mln PLN,
- zakup gruntów oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty w łącznej kwocie ponad 640 mln PLN,
- pozyskanie finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 760 mln PLN,
- sprzedaż pakietu nieruchomości oferującego łącznie niemal 66 tys. m² GLA (Carbon Tower we Wrocławiu oraz Ocean Office Park A i Tischnera Office w Krakowie) o łącznej wartości ponad 139 mln EUR.

Dodatkowo, po dniu bilansowym, pozwolenie na użytkowanie uzyskały trzy projekty Grupy o łącznej powierzchni ponad 35 tys. m², Ocean Office Park B (28,5 tys. m²), Cavatina Hall B (4,8 tys. m²) oraz WiMa D (1,9 tys. m²).

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W przyszłym roku oraz w perspektywie kolejnych lat planowany jest dalszy dynamiczny rozwój Grupy, poprzez konsekwentną realizację działań zmierzających do realizacji celu strategicznego jakim jest osiągnięcie 1 mln m² GLA portfela rozumianego jako suma inwestycji zakończonych, w tym sprzedanych, trwających oraz planowanych zabezpieczonych (tj. z gruntem zakupionym lub zabezpieczonym, poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania).

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

- obserwowane ożywienie na rynku najmu powierzchni biurowych, który w okresie pandemii COVID-19 charakteryzował się mniejszą aktywnością,
- solidne portfolio zabezpieczonych projektów pozwalające na systematyczne zwiększanie ilości powierzchni oddawanej do użytkowania,
- w dużym stopniu zabezpieczone już na najbliższy rok potrzeby w zakresie finansowania zewnętrznego,
- atrakcyjność polskiego sektora nieruchomości,
- wzrost polskiej gospodarki, w tym dalszy wzrost udziału usług, który powinien przekładać się na zapotrzebowanie na powierzchnię biurową.

Na dzień sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych polegających na realizacji projektów z zabezpieczonego portfela oraz jego dalszym uzupełnianiu o kolejne projekty. Wyzwaniem stanowią natomiast inflacja, która przekłada się na wyższe niż w przeszłości koszty realizacji oraz rosnące stopy procentowe, które powodują wyższe obciążenia odsetkowe Grupy oraz mogą w sposób negatywny przełożyć się na dynamikę sprzedaży projektów oraz możliwe do osiągnięcia ceny sprzedaży, należy jednak zauważyć, że efekt ten powinien być przynajmniej częściowo kompensowany przez inflacyjne podwyżki czynszów.

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

Grupa ze względu na realizowany model biznesowy nie utrzymuje wysokiego salda środków pieniężnych, zgodnie bowiem z zapisami umów kredytowych, które mają dominujące znaczenie w zakresie finansowania zewnętrznego Grupy, ich kolejne transze uruchamiane są proporcjonalnie do zaawansowania prac na finansowanym projekcie.

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe w otoczeniu post-pandemicznym.

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy jest w pewnym zakresie możliwe, również po zakończeniu pandemii COVID-19, jednak powrót przynajmniej części pracowników do biur jest nieunikniony. Praca świadczona zdalnie wpływa bowiem nierzadko negatywnie na spójność zespołu, wzajemne przekazywanie wiedzy, innowacyjność i wydajność, oraz prowadzi (w części przypadków) do utraty poczucia przynależności do zespołu, osłabienia więzi międzyludzkich i – w konsekwencji – do obniżenia wydajności pracy. Wielu pracowników nie ma również warunków do efektywnej pracy w domu (np. niewystarczająca powierzchnia, liczba pomieszczeń lub infrastruktura, głównie dostępność szybkiego Internetu). Jednocześnie, ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym (WFH), m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że po zakończeniu pandemii COVID-19 część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pra-

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

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

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

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

Rosnący popyt na coworking.

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

Kształtowanie się struktury finansowania poszczególnych projektów grupy.

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

Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów.

W roku 2023 oraz latach kolejnych należy spodziewać się dalszego wzrostu kosztów projektowania i wykonania obiektów, zarówno ze względu na systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych obiektów, jak i ze względu na rosnące ceny materiałów budowlanych, energii i transportu. W ocenie Zarządu koszty te powinny być jednak w znacznej mierze rekompensowane wyższymi wycenami skomercjalizowanych obiektów (poprzez wyższe stawki bazowe najmu oraz inflacyjne indeksacje stawek najmu), a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marże uzyskiwane przez Grupę.

Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Mając na uwadze podjętą w październiku 2021 roku pierwszą od wielu lat decyzję Rady Polityki Pieniężnej o podwyższeniu stóp procentowych NBP oraz kolejne podejmowane w roku 2021 i w roku 2022, Grupa identyfikuje możliwość dalszego systematycznego wzrostu poziomu stóp procentowych w kolejnych miesiącach, co wpłynęłoby na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę.

Należy mieć również na uwadze podwyżki stóp procentowych dokonywanych przez Europejski Bank Centralny (EBC), które powodują wzrost kosztu obsługi długu denominowanego w EUR. W grudniu 2022 roku EBC po raz czwarty podniosła stopy procentowe operacji refinansujących oraz kredytu i depozytu w EBC. Ze względu na wyższy poziom rynkowych stóp procentowych Grupa będzie uwzględniała w wycenach realizowanych projektów wyższe wartości stopy wolnej od ryzyka, co negatywnie wpłynie na ostateczne wartości wycen, a tym samym na wyniki finansowe Grupy.

Dodatkowo trwają prace nad reformą mającą zastąpić stopę procentową WIBOR stopą procentową IBOR. Posiadane przez Grupę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, w konsekwencji zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który bezpośrednio przełoży się na wartości oprocentowania.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

Koncentracja na dużych projektach.

W roku 2023 i kolejnych Grupa zamierza koncentrować się na realizacji dużych budynków biurowych (powyżej 20 tys. m²) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m² GLA. Realizacja parków biurowych pozwala wypracowywać wyższe marże dzięki osiąganym korzyściom skali, a nabywaniem parków biurowych po ich komercjalizacji jest zainteresowanych więcej podmiotów, w szczególności zagranicznych inwestorów międzynarodowych o znacząco wyższym potencjale inwestycyjnym. Równolegle Grupa planuje realizować: (i) części biurowe i usługowe w projektach mieszanych (ang. mixed-use), tj. łączących funkcje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. Deweloperem części mieszkaniowych jest Grupa Resi Capital. W 2021 roku Grupa pełniła na rzecz Grupy Resi Capital funkcję generalnego wykonawcy w obszarze usług projektowych, budowlanych i wykończeniowych części mieszkaniowych, jednak działalność ta nie jest i nie będzie kontynuowana w latach kolejnych.

Grupa planuje również realizować pojedyncze mniejsze projekty, wykonywane w oparciu o najwyższe standardy architektoniczne i wykonawcze, umiejscowione w najlepszych lokalizacjach (tzw. projekty butikowe).

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

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

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

Projekty z portfolio Grupy znajdują się w różnych etapach zaawansowania, z czego najmniej zaawansowane będą komercjalizowane i przeznaczone do sprzedaży w latach 2023-2025. W celu zapewnienia ciągłości działalności w latach kolejnych Grupa planuje kontynuację szeregu aktywnych działań, koncentrujących się obecnie na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych. W tym celu Grupa współpracuje z kilkuset pośrednikami nieruchomości z całej Polski.

VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	72 691	40 445
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(44 752)	(18 201)
Wynik z najmu i aranżacji	27 939	22 244
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	105 205	257 261
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	133 144	279 505
Przychody z pozostałych umów z klientami	10 000	35 513
Koszty pozostałych umów z klientami	(9 709)	(24 527)
Koszty ogólnego zarządu	(48 011)	(43 265)
Pozostałe przychody operacyjne	14 319	10 285
Pozostałe koszty operacyjne	(20 297)	(15 516)
Zysk z działalności operacyjnej	79 446	241 995
Przychody finansowe	7 506	1 411
Koszty finansowe	(61 476)	(38 192)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	9 440	30 161
Zysk brutto	34 916	235 375
Podatek dochodowy	(7 769)	(45 755)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	27 147	189 620
Zysk netto za okres	27 147	189 620
Inne całkowite dochody		
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(15)	2
Inne całkowite dochody netto	(15)	2
Całkowity dochód za okres	27 132	189 622
Zysk na jedną akcję:		
– podstawowy z zysku za okres (PLN)	1,07	9,16
– rozwodniony z zysku okres (PLN)	1,07	9,12

Wzrost przychodów z czynszu w roku 2022 w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o blisko 54% 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.

Wzrost kosztów ogólnego zarządu w roku 2022 w porównaniu do roku 2021 roku, w tym przede wszystkim wzrost kosztów wynagrodzeń (bez programu motywacyjnego), usług obcych i amortyzacji, jest konsekwencją zwiększenia skali działalności Grupy.

Wzrost kosztów finansowych w roku 2022 o 23 284 tys. zł względem okresu porównawczego wynika w głównej mierze z wyższych różnic kursowych (w tym m. in. w tym zrealizowane różnice kursowe związane z transakcją sprzedaży nieruchomości Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A w kwocie 17 639 tys. PLN) oraz kosztów finansowania dłużnego (spowodowane wzrostem oprocentowania WIBOR i EURIBOR).

We wrześniu 2020 roku Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. w wyniku dokonanej transakcji, stała się jednostką współkontrolowaną, której udziały wyceniane są metodą praw własności. Na koniec roku 2022 roku Grupa rozpoznała z tego tytułu przychód w kwocie 9 440 tys. zł.

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 27 147 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku. Spadek względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z fazy życia realizowanych inwestycji – 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. 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.

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

Aktywa	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa trwałe	2 303 263	2 150 469
Aktywa niematerialne	100	98
Wartość firmy	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	76 626	70 714
Nieruchomości inwestycyjne	2 036 426	1 903 852
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	70 239	60 799
Pozostałe aktywa finansowe	21 601	26 171
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 785	3 170
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 061	3 240
Aktywa obrotowe	304 979	347 700
Zapasy	64 531	64 203
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	71 669	49 258
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 577	226
Pozostałe aktywa finansowe	73 241	47 606
Pozostałe aktywa niefinansowe	46 213	54 382
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46 748	132 025
SUMA AKTYWÓW	2 608 242	2 498 169

Pasywa	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 081 032	1 053 900
Kapitał podstawowy	330 538	323 677
Kapitał zapasowy	90 395	84 061
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(60)	(45)
Zyski zatrzymane	660 159	646 207
Kapitał własny ogółem	1 081 032	1 053 900
Zobowiązania długoterminowe	1 161 310	1 075 174
Kredyty i pożyczki	838 422	853 449
Obligacje	233 926	115 774
Zobowiązania inwestycyjne	24 844	16 574
Zobowiązania z tytułu leasingu	30 064	32 257
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	2 171

Pasywa	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	2 177
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 054	52 772
Zobowiązania krótkoterminowe	365 900	369 095
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22 181	15 885
Kredyty i pożyczki	176 771	127 436
Obligacje	-	9 793
Zobowiązania inwestycyjne	131 747	137 604
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 123	2 631
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 659	40 485
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	5 918	25 912
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	302	1 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	199	7 740
Zobowiązania ogółem	1 527 210	1 444 269
Kapitał własny i zobowiązania	2 608 242	2 498 169

Suma aktywów na koniec grudnia 2022 roku wyniosła 2 608 mln zł wobec 2 498 mln zł na koniec 2021 roku. Aktywa trwałe wykazywały wartość 2 303 mln zł wobec 2 150 mln zł na koniec roku 2021, stanowiąc 88 % sumy aktywów ogółem (86% na koniec 2021 roku). Najistotniejszą pozycją w ramach aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 036 mln zł, tj. 78% aktywów na koniec grudnia 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.

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

Na koniec grudnia 2022 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 304 979 tys. zł tj. 12% sumy aktywów (w okresie porównywalnym 14%). Zmiana zobowiązań długoterminowych Grupy (na koniec grudnia 2022 roku wyniosły 1 161 mln zł wobec 1 075 mln zł na koniec 2021 roku) o 8% była przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec grudnia 2022 roku wyniosły 365 900 tys. zł wobec 369 095 tys. zł na koniec 2021 roku (spadek o 0,9%).

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

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk/(strata) brutto	34 916	235 375
Korekty o pozycje:	(160 133)	(356 827)
Amortyzacja	5 708	3 733
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	6 334
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(105 205)	(257 261)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(9 440)	(30 161)
Wycena instrumentów pochodnych	(5 003)	1 521
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(8 993)	(19 990)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(328)	(31 249)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	7 554	(28 820)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(17 182)	25 983
Odsetki	26 373	24 093
Podatek dochodowy zapłacony	(45 200)	(21 766)
Pozostałe	(8 417)	(29 244)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(125 217)	(121 452)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wpływy	654 036	29 333
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	50	88
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	644 278	-
Splata udzielonych pożyczek	6 004	28 451
Odsetki otrzymane	3 704	794
Pozostałe	-	-
Wydatki	676 268	533 661
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	6 454	17 739
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	669 814	509 773
Udzielenie pożyczek	-	6 149
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(22 232)	(504 328)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wpływy	992 270	955 584
Emisja akcji	-	187 204
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	760 612	554 090
Emisja dłużnych papierów wartościowych	123 840	97 299
Faktoring odwrotny	107 818	116 991
Wydatki	930 098	211 228
Spłata pożyczek/kredytów	768 081	100 210
Wykup dłużnych papierów wartościowych	18 492	2 700
Faktoring odwrotny	119 812	82 342
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	2 496	2 444
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	926	423
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	20 291	23 109
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	62 172	744 356
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(85 277)	118 576
Środki pieniężne na początek okresu	132 025	13 449
Środki pieniężne na koniec okresu	46 748	132 025

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w roku 2022 (-) 125 217 tys. zł, wobec (-) 121 452 tys. zł w okresie porównywalnym.

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 (-) 22 232 tys. zł, wobec (-) 504 328 tys. zł w okresie porównawczym. Po stronie 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 62 172 tys. zł, wobec 744 356 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.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	75 496	29 292
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	45 367	194 325
Przychody z umów z klientami	-	11 360
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(59 644)	(22 070)
Koszty z umów z klientami	-	(10 407)
Koszty ogólnego zarządu	(6 610)	(10 800)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(1 198)	(37)
Zysk z działalności operacyjnej	53 411	191 663
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-
Pozostałe przychody finansowe	-	149
Pozostałe koszty finansowe	(18 359)	(817)
Zysk brutto	35 052	190 995
Podatek dochodowy	(190)	(6 480)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	34 862	184 515
Całkowite dochody netto	34 862	184 515
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	1,37	8,91
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	1,37	8,88

Zysk netto z działalności kontynuowanej w roku 2022 wyniósł 34 862 tys. zł wobec 184 515 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wysokość jest bezpośrednio skorelowana z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Spadek wynikał przede wszystkim z opisanego powyżej naturalnego cyklu życia realizowanych przez Grupę Kapitałową inwestycji biurowych oraz wzrostu kosztów ich realizacji.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Aktywa	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa trwałe	1 876 863	1 552 338
Inwestycje w jednostkach zależnych i wspólnikontrolowanych wycenianych metodą praw własności	762 940	749 701
Pożyczki udzielone	1 113 923	802 637
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Aktywa obrotowe	50 624	52 484
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	38 948	38 354
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	2 776	2 042
Pozostałe aktywa niefinansowe	1 174	619
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 726	11 469
SUMA AKTYWÓW	1 927 487	1 604 822

Pasywa	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Kapitał własny	1 095 355	1 060 493
Kapitał podstawowy	330 538	323 677
Kapitał zapasowy	649 104	458 254
Zyski zatrzymane	115 713	278 562
Zobowiązania długoterminowe	818 542	523 382
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	493 791	308 625
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	80 858	88 816
Obligacje	233 926	115 774
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 967	10 167
Zobowiązania krótkoterminowe	13 590	20 947
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	-	-
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	10 318	7 623
Obligacje	-	9 793
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 272	3 386
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	145
SUMA PASYWÓW	1 927 487	1 604 822

Suma aktywów na koniec roku 2022 roku wyniosła 1 927 487 tys. zł wobec 1 604 822 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji pożyczki udzielone do poziomu 1 113 923 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku wobec 802 637 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku. Wzrost salda pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim w 2022 roku związany jest z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. – dalszym zwiększaniem portfolio nieruchomości inwestycyjnych.

W 2022 roku nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych do poziomu 818 542 tys. zł wobec 523 382 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku. Najistotniejsze pozycje zobowiązań stanowią pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych wyższego i niższego szczebla oraz pożyczki i kredyty od jednostek pozostałych, jak i wyemitowane obligacje. Całość pozyskanego finansowania zostaje przeznaczona na rozwój Grupy Kapitałowej.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk brutto	35 052	190 995
Korekty o pozycje:	(61 808)	(202 151)
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	6 334
Udział w zyskach jednostek zależnych i wspótkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(45 367)	(194 325)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	1 464	(15 628)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(554)	11 256
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(260)	2 478
Odsetki	(33 842)	(10 159)
Podatek dochodowy zapłacony	(391)	(6)
Pozostałe	17 142	(2 103)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(26 756)	(11 158)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wpływy :	384 957	179 599
Sprzedż inwestycji w jednostkach zależnych i wspótkontrolowanych	-	-
Splata udzielonych pożyczek	384 957	179 599
Wydutki :	674 912	657 637
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i wspótkontrolowanych	35	25
Udzielenie pożyczek	674 877	657 612
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(289 955)	(478 038)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wpływy:	617 831	565 576
Emisja akcji	-	187 204
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	493 991	281 073
Emisja obligacji	123 840	97 299
Wydatki:	304 863	68 963
Spłata pożyczek i kredytów	286 371	66 263
Wykup dłużnych papierów wartościowych	18 492	2 700
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	312 968	496 613
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 743)	7 417
Środki pieniężne na początek okresu	11 469	4 052
Środki pieniężne na koniec okresu	7 726	11 469

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej na koniec grudnia 2022 roku wyniosły (-) 26 756 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.

Ujemne przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej na koniec grudnia 2022 roku wyniosły (-) 289 955 tys. zł i powstały głównie z wyniku udzielania pożyczek jednostkom zależnym.

Środki pieniężne netto z działalności finansowej na koniec grudnia 2022 roku wyniosły 312 968 tys. zł i wynikały m.in. z tytułu emisji obligacji serii P2022A, P2022B, P2022C i P2022D oraz nowych zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych. Stan środków pieniężnych na koniec grudnia 2022 roku wyniósł 7 726 tys. zł.

VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Rok zakończony 31 grudnia 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	79 446	241 995
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	2,51%	17,99%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	1,04%	7,59%

Spadek wartości EBIT oraz 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.

Zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 31 grudnia 2022	Stan na dzień 31 grudnia 2021
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	44,00%	37,00%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem /suma aktywów	58,55%	57,81%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	14,03%	14,77%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	44,52%	43,04%

Wzrost wskaźnika zadłużenia netto w 2022 roku wynika z zwiększonego salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec grudnia 2022 roku wobec salda tych zobowiązań na koniec 2021 roku zaciągniętych na realizację kolejnych i kontynuację dotychczasowych projektów inwestycyjnych. Pozostałe wskaźniki zadłużenia pozostają na zbliżonym poziomie względem okresu porównawczego.

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Spółki Cavatina Holding S.A.

		Okres zakończony 31 grudnia 2022	Okres zakończony 31 grudnia 2021
EBIT(tys. zł)	zysk operacyjny	53 411	191 663
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	3,18%	17,40%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	1,81%	11,50%

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 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.

Zadłużenie spółki Spółki Cavatina Holding S.A..

		Stan na dzień 31 grudnia 2022	Stan na dzień 31 grudnia 2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	43,17%	33,92%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	0,71%	1,31%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	42,47%	32,61%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	42,08%	32,34%

Na wzrost poziomu wskaźników zadłużenia na koniec grudnia 2022 roku w porównaniu do wartości z okresu porównawczego wpłynęło przede wszystkim pozyskane finansowanie dłużne w ramach emisji obligacji i nowych umów pożyczek od jednostek zależnych. Nowo pozyskane finansowanie posłużyło finansowaniu realizacji inwestycji w nieruchomości biurowe przez spółki Grupy.

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. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 60 921 tys. PLN, które wynikają z ponoszenia istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 104 930 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacji oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 12 152 tys. PLN. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 131 747 tys. PLN, które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów.

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

Prognoza zakłada wpływy na poziomie ok. 735 mln PLN, na które poza wpływami z tytułu najmu oraz rozliczeniami z tytułu VAT składają się przepływy związane z pozyskiwanym finansowaniem w kwocie ok. 570 mln PLN oraz pozostałe w kwocie ok. 110 mln PLN, oraz wydatki na poziomie ok. 550 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. 320 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. 265 mln PLN, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
- 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 ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa 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 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. 60 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 wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 117,4 mln PLN),
- przepływy w związku ze sprzedażą gruntów i nakładów związanych z projektami mieszkaniowymi, w tym sprzedażą dokonaną po dniu bilansowym opisaną w nocie 21 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kwocie ok. 50 mln PLN, z czego 20 mln PLN zostało już zrealizowane po dniu bilansowym,
- 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. Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne (kwota ok. 320 mln PLN). W tym obszarze Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, 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.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (term-sheets) 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 korzystała z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewnienia 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 zapewnienia finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z partnerami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2023 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców 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 sprawozdanie przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

SEZONOWOŚĆ PRZYCHODÓW ORAZ ZYSKU (STRATY) WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i aranżacji Grupy nie wykazują sezonowości. Jest to efektem specyfiki działalności Grupy, która nie wykazuje powtarzalności w cyklach kalendarzowych ze względu na rotację projektów ukończonych w portfolio Grupy. Sezonowości nie wykazuje również zysk (strata) z wyceny i sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych. Jego zmienność w czasie jest zależna wyłącznie od: (i) harmonogramów realizacji poszczególnych projektów, w szczególności dat ukończenia poszczególnych etapów inwestycji budowlanej (rozpoznawanie wartości projektu w czasie), (ii) tempa komercjalizacji oraz (iii) dat sprze-

daży projektu na rzecz inwestora zewnętrznego. Zarząd nie przewiduje zmian w tym zakresie w kolejnych latach.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

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

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2022 roku

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	59 263	WIBOR + marża	28.07.2023 (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	14 836	EURIBOR + marża	31.12.2023 (kredyt w rachunku kredytowym)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	11 262	WIBOR + marża	22.06.2024 (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	46 535	WIBOR + marża	22.06.2024 (kredyt w rachunku kredytowym)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	18 320	WIBOR + marża	29.02.2024 (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	29 527	WIBOR + marża	28.06.2024 (kredyt w rachunku kredytowym)
Cavatina Holding S.A.	AION S.A.	53 431	EURIBOR + marża	11.03.2028
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	61 376	WIBOR + marża	31.03.2023 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31.03.2033 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 370	WIBOR + marża	31.05.2023 (kredyt odnawialny na VAT)
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	63 331	EURIBOR + marża	20.08.2023 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20.12.2036 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	25 856	WIBOR + marża	20.08.2023 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20.06.2037 (dzień spłaty)

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	330 244	EURIBOR + marża	31.12.2023 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31.12.2027 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	2 911	WIBOR + marża	31.03.2024 (kredyt odnawialny na VAT)
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	110 238	EURIBOR + marża	31.03.2025 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30.06.2029 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	9 963	WIBOR + marża	30.06.2025 (kredyt na VAT)
Equal III Sp. z o.o.	mBank S.A.	9 782	WIBOR + marża	31.08.2023 (kredyt odnawialny na VAT)*
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 015	WIBOR + marża	29.03.2024 (kredyt odnawialny na VAT)
ogółem		851 260		

* Dnia 27 marca 2023 roku kredyt został spłacony po uprzednim otrzymaniu zwrotu podatku VAT od zakupu nieruchomości inwestycyjnej.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2022 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E	18 922	WIBOR + marża	21.06.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1	20 227	WIBOR + marża	22.12.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	11 993	oprocentowanie stałe	31.03.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	56 347	WIBOR + marża	19.11.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A	40 550	WIBOR + marża	08.09.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B	38 629	WIBOR + marża	30.12.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C	19 428	WIBOR + marża	30.12.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	16 290	WIBOR + marża	17.05.2026
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	11 540	EURIBOR + marża	19.11.2025
ogółem		233 926		

*obligacje serii E, E1, P2022A, P2022B, P2022C oraz P2022D są notowane na Catalist.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek na dzień 31 grudnia 2022 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	37 744	oprocentowanie stałe	03.09.2025
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	6 053	EURIBOR + marża	15.01.2023*
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	24 452	oprocentowanie stałe	15.01.2023*
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	81 231	WIBOR + marża	30.01.2025
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	14 453	oprocentowanie stałe	09.03.2023*
ogółem		163 933		

* Po dniu bilansowym spółki z Grupy podpisały aneksy przedłużające termin spłaty na 31 stycznia 2024 roku (Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.) oraz 9 marca 2024 roku (Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.).

Zobowiązania warunkowe udzielone przez Grupą Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku

Dłużnik	Podmiot udzielający finansowania/ gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	994	30.06.2023	zabezpieczenie należytego wykonania oraz pokrycie ew. roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania do umowy realizacji inwestycji drogowej przez Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. położonej w Katowicach
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Velo Bank S.A.	4 837	31.12.2024	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku
Cavatina Sp. z o.o.	Velo Bank S.A.	1 400	31.12.2025	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
Ogółem:		7 231		

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

UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE: W TYM PODMIOTOM POWIĄZANYM

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2022 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Należność	Waluta	Oprocentowanie	Terminy wymagalności
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	10	PLN	WIBOR + marża	21.11.2025
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	695	PLN	WIBOR + marża	03.04.2026
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	20 359 4 341	PLN EUR	WIBOR + marża	31.12.2037
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	556	PLN	WIBOR + marża	08.06.2024
Ogółem:			21 620 4 341	PLN EUR	

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Łączne kwoty transakcji zawarte z podmiotami powiązаныmi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe zostały podane w nocie nr 34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

Instrumenty finansowe

Szczegółowe informacje dotyczące polityki rachunkowości w zakresie instrumentów finansowych oraz ich klasyfikacji i wyceny, jak również przyjęte przez Spółkę i Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym kredytowym, stopy procentowej, walutowym oraz ryzykiem zarządzania płynnością zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonych za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA

AKCJE SPÓŁKI NA GPW

W dniu 23 maja 2022 roku KDPW na podstawie oświadczenia nr 447/2022 postanowiło dokonać asymilacji 527.836 akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki, oznaczonych przez KDPW kodem „PLCVNTH00073” z pozostałymi akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym. Akcje serii C zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 26 maja 2022 roku. Akcje serii A, B i C Spółki notowane są w systemie notowań ciągłych pod oznaczeniem „CAV” i skrótową nazwą „CAVATINA”.

Akcje Cavatina Holding S.A. na GPW	
KOD AKCJI	PLCVYNH00040
SKRÓT	CAV
Przynależność do	WIG-Poland, Investor MS, WIG, WIG-NIERUCHOMOŚCI, WIG140

EMISJA OBLIGACJI

Program publicznej emisji obligacji

W dniu 21 września 2021 roku Zarząd Spółki 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 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 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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

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 25 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. sprzedała jednostkom powiązanim z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. nakłady poniesione na inwestycje mieszkaniowe w kwocie 51 138 tys. PLN.

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o ustanowieniu w Spółce nowego programu emisji obligacji 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.

W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV13 Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego dla inwestycji położonej w Bielsku-Białej dla budynku Cavatina Hall B na kwotę maksymalną 30 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 25 czerwca 2034 roku.

Dnia 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. m² GLA.

Dnia 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. m² 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.

Dnia 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.

ISTOTNE UMOWY FINANSOWE

Kredyt inwestycyjny zaciągnięty przez jednostkę zależną

W dniu 28 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. TISCHNERA OFFICE Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z NORDDEUTSCHE LANDESBANK – GIROZENTRALE, z siedzibą w Hanoverze, umowę kredytu inwestycyjnego związanego z refinansowaniem obecnego zadłużenia bankowego oraz poniesionych nakładów budowlanych związanych z realizacją inwestycji „Tischnera Office” przy ulicy Księdza Józefa Tischnera 8, w Krakowie.

Łączna kwota udzielonego kredytu to 50.000.000 EUR. Uzyskane finansowanie w kwocie ok. 34.250.000 EUR zostanie przeznaczone na spłatę umowy kredytowej z dnia 30 lipca 2018 roku zawartej pomiędzy Tischnera Office sp. z o.o. a Alior Bank S.A. Pozostała kwota uzyskanych środków pieniężnych tj. ok. 15.500.000 EUR, zostanie przeznaczona na bieżącą działalność inwestycyjną Grupy. Dniem ostatecznej spłaty kredytu jest data przypadająca w terminie 5 lat od daty uruchomienia kredytu. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 9/2022. Kredyt został w całości spłacony w dniu 24 sierpnia 2022 roku w związku ze sprzedażą nieruchomości Tischnera Office w Krakowie.

Umowa kredytu wieloproduktowego zawarta przez spółki zależne

W dniu 13 maja 2022 roku spółki zależne Emitenta, tj. CAVATINA SPV 5 sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie oraz CAVATINA SPV 19 sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu, oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu (łącznie „Kredytodawcy”) umowę kredytu wieloproduktowego obejmującego kredyt budowlano – inwestycyjny i kredyt na finansowanie należności z tytułu podatku VAT, w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy budynków biurowych „Ocean Office A” („Budynek A”) oraz „Ocean Office B” („Budynek B”) w ramach projektu „Ocean Office Park” w Krakowie, przy ul. Pana Tadeusza, zgodnie z którą kredytodawcy mają udostępnić maksymalną kwotę środków w ramach umowy, która wynosi łącznie 10.000.000 zł oraz 70.000.000 EUR na które to kwoty składają się kredyty opisane poniżej kredyty.

- Kredyt przeznaczony na: (i) refinansowanie kosztów Projektu związanych z budową budynku A oraz (ii) refinansowanie lub finansowanie kosztów wykończenia lokali w Budynku A, które nie zostały jeszcze wynajęte na datę podpisania Umowy („Kredyt 1”). Maksymalna kwota Kredytu 1 wynosi 21.000.000 EUR, jednak nie więcej niż równowartość 65% wartości rynkowej nieruchomości, na której budowany jest Budynek A.
- Kredyt przeznaczony na refinansowanie lub finansowanie kosztów Projektu związanych z budową Budynku B, z wyjątkiem podatku VAT („Kredyt 2”). Maksymalna kwota Kredytu 2 wynosi 45.000.000 EUR, jednak nie więcej niż równowartość 70% wartości kosztów realizacji Projektu związanych z nieruchomością, na której budowany jest Budynek B.
- Kredyt przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z budową Budynku B („Kredyt VAT”). Kredyt VAT zostanie udostępniony Kredytobiorcom w kwocie do 10.000.000 zł.
- Kredyt przeznaczony: (i) do maksymalnej kwoty 45.000.000 EUR – na ewentualne refinansowanie Kredytu 2 w drodze konwersji oraz (ii) w kwocie 4.000.000 EUR – na częściowe, dodatkowe refinansowanie lub finansowanie kosztów Projektu związanych z budową Budynku B („Kredyt 3”). Maksymalna, łączna kwota Kredytu 3 wyniesie 49.000.000 EUR, jednak nie więcej niż równowartość 65% wartości rynkowej nieruchomości, na której budowany jest Budynek B.

Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty Kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy. Dniem ostatecznej spłaty: (i) Kredytu 2 jest 31 marca 2025 roku, z zastrzeżeniem możliwości konwersji, o której mowa powyżej, (ii) Kredytu 1 oraz Kredytu 3 jest 13 maja 2029 roku, (iii) Kredytu VAT jest 30 czerwca 2025 roku. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 25/2022. 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.

Zawarcie umów sprzedaży dotyczących projektów Carbon Tower, Ocean Office Park A oraz Tischnera Office

W dniu 24 sierpnia 2022 roku trzy spółki zależne Emitenta, jako sprzedający, zawarły z trzema podmiotami powiązanymi Lone

Star Funds, jako kupującymi, umowy sprzedaży (uprzednio w dniu 14 czerwca 2022 zawarte zostały umowy przedwstępne sprzedaży) następujących nieruchomości: (i) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Fabrycznej 6 we Wrocławiu oraz prawa własności wniesionego na niej budynku pn. „Carbon Tower” („Carbon Tower”) wraz ze znajdującymi się na jej terenie rzeczami ruchomymi, a także prawami własności intelektualnej związanymi z budową oraz użytkowaniem Carbon Tower, (ii) prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. Klimeckiego w Krakowie oraz prawa własności wniesionego na nich budynku pn. „Ocean Park A” („Ocean Park A”) wraz ze znajdującymi się na ich terenie rzeczami ruchomymi, a także prawami własności intelektualnej związanymi z budową oraz użytkowaniem Ocean Park A, (iii) prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Księdza Józefa Tischnera 8 w Krakowie (obejmującej wniesiony na niej budynek pn. „Tischnera Office”) („Tischnera Office”) wraz ze znajdującymi się na jej terenie rzeczami ruchomymi, a także prawami własności intelektualnej związanymi z budową oraz użytkowaniem Tischnera Office (Carbon Tower, Ocean Park A oraz Tischnera Office zwane są dalej łącznie „Nieruchomościami”).

Cena sprzedaży każdej z Nieruchomości została obliczona zgodnie z formułą przewidzianą w Umowach Przedwstępnych i wyniosła odpowiednio: (i) 40.6 mln EUR – w odniesieniu do Carbon Tower, (ii) 31.1 mln EUR – w odniesieniu do Ocean Park A oraz (iii) 67.6 mln EUR – w odniesieniu do Tischnera Office, powiększone o podatek VAT.

Spółka zależna Emitenta udzieliła gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących każdą z Nieruchomości. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało natomiast zabezpieczone poprzez ustanowienie nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej na kwotę 4.8 mln EUR. Ponadto, wraz z zawarciem Umów Sprzedaży Emitent ustanowił na rzecz kupujących gwarancję korporacyjną zabezpieczającą spełnienie przez sprzedających świadczeń pieniężnych wynikających z Umów Sprzedaży. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 47/2022.

INNE WYDARZENIA

Wydanie akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki („Akcje serii C”) zgodnie z uchwałą nr 4 NWZ Spółki z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C obejmowane są przez uczestników funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 6/2022.

Przeznaczenie zysku osiągniętego w roku obrotowym 2021

Na podstawie uchwały o numerze 06/06/2022 Walnego Zgromadzenia Spółki Cavatina Holding S.A. podjętej w dniu 28 czerwca 2022 roku postanowiono zysk osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2021 w wysokości 184 515 364,68 złotych przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki. Podjętą uchwałę opublikowano w raporcie bieżącym nr 35/2022.

Powołanie członków zarządu

Na podstawie Uchwały Nr 4/01/2022 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 10/2022.

W dniu 19 lipca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w przedmiocie powołania do składu Zarządu, na nową, wspólną, 5-letnią kadencję rozpoczynającą się w dniu 19 lipca 2022 roku, następujących osób:

Pana Rafała Malarza, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu;

Pana Daniela Dragę, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu;

Pana Szymona Będkowskiego, powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 44/2022.

X. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

KAPITAŁ ZAKŁADOWY CAVATINA HOLDING S.A

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosił 330 538 442 zł (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote) i dzielił się na 25 426 034 (dwadzieścia pięć milionów czterysta dwadzieścia sześć tysięcy trzydzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 13 zł (trzynaście złotych) każda w tym:

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

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

ZMIANY W KAPITALE ZAKŁADOWYM

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 (pięćset dwadzieścia siedem osiemset trzydzieści sześć) akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki („Akcje serii C”) na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C zostały objęte przez uczestników funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego.

W dniu 20 kwietnia 2022 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał ujawnienia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 323 676 574 zł (trzysta dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote), o kwotę 6 851 868 zł (sześć milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych), do kwoty 330 538 442 zł (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote), poprzez emisję 527 836 (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji serii C Spółki.

ZMIANA W STATUCIE SPÓŁKI

W dniu 14 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, ujawnił zmianę art. 6 ust.1, art. 18 ust. 2 oraz uchylene art. 18 ust. 3 Statutu Spółki, dokonane Uchwałą nr 17/06/2022 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2022 roku (Rep. A nr 2990/2022).

STRUKTURA AKCJONARIATU CAVATINA HOLDING S.A

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 708 437	69,65%	17 708 437	69,65%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 217 597	16,58%	4 217 597	16,58%
Razem	25 426 034	100%	25 426 034	100%

* Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościowym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta.

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 26 KWIETNIA 2023 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 708 437	69,65%	17 708 437	69,65%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 217 597	16,58%	4 217 597	16,58%
Razem	25 426 034	100%	25 426 034	100%

* Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościowym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta.

POLITYKA DYWIDENDOWA

Polityka dywidendy Emitenta zakłada, że Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy na jedną akcję w wysokości ok. 20-50% zysku netto. Jednocześnie celem Spółki jest wypłacanie kwoty stanowiącej atrakcyjny dla inwestorów poziom stopy dywidendy (ang. dividend yield). Wypłata dywidendy uzależniona będzie od posiadania zdolności dywidendowej przez Emitenta (osiągnięcia odpowiedniej wysokości zysku do podziału w danym roku obrotowym lub możliwości przeznaczenia kapitałów pochodzących z zysku z lat ubiegłych), sytuacji finansowej i płynnościowej Grupy oraz potrzeb kapitałowych Grupy związanych w szczególności z realizowanymi inwestycjami. Decyzja co do podziału zysku w danym roku obrotowym należy do Walnego Zgromadzenia. Za rok 2021 dywidenda nie była deklarowana ani wypłacana. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 28/2022.

KONTROLA NAD SPÓŁKĄ

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

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

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

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

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

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

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zarząd CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku wchodził:

Rafał Malarz – Prezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski – Członek Zarządu

POSZERZENIE SKŁADU ZARZĄDU

Rafał Malarz oraz Daniel Draga zostali powołani do pełnienia funkcji w Zarządzie przy zawiązaniu Spółki, przy czym Rafał Malarz pełni funkcję prezesa Zarządu od 31 grudnia 2020 r., a Daniel Draga pełni funkcję wiceprezesa Zarządu od dnia 26 listopada 2020 r.

Na podstawie Uchwały nr 4/01/2022 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni. Od dnia 1 lutego 2022 roku Zarząd Spółki pracuje w składzie trzyosobowym.

KADENCJA

Uchwałami nr 3/07/2022, nr 4/07/2022, nr 5/07/2022 z dnia 19 lipca 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta powołała wszystkich członków zarządu na kolejną wspólną 5 letnią kadencję.

Rada Nadzorcza CAVATINA HOLDING S.A.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków:

Michał Dziuda – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej

Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) – Członek Rady Nadzorczej

Anna Duszańska – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Wiśniewska – Członek Rady Nadzorczej

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

POLITYKA WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Wynagrodzenie członka Zarządu obejmuje część stałą, obejmującą miesięczne wynagrodzenie zasadnicze. Wysokość wynagrodzenia stałego jest określana indywidualnie dla członka Zarządu przez Radę Nadzorczą w Umowie z Członkiem Zarządu lub w drodze odrębnej uchwały. Wynagrodzenie stałe przysługuje za okres pełnienia przez członka Zarządu funkcji w Zarządzie. Członkowi Zarządu może ponadto przysługiwać wynagrodzenie zmienne, którego przyznanie i wysokość nie jest gwarantowane. Przyznanie Wynagrodzenia Zmiennego jest uzależnione od realizacji kryteriów finansowych lub niefinansowych przez członka Zarządu. W roku 2022 z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej. Dodatkowo członkowie Zarządu świadczą na rzecz spółek z Grupy określone usługi doradcze oraz usługi zarządcze.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej lub jej komitetach określone jest przez Walne Zgromadzenie. W roku 2022 członkom Rady Nadzorczej wypłacane było miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej Filip Dziuda i Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) świadczą na rzecz spółek zależnych Emitenta określone usługi doradcze. Filip Dziuda, na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z Cavatina GW sp. z o.o., świadczy na rzecz Spółek Zależnych usługi związane z komercjalizacją i akwizycją nieruchomości, zaś Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda), na podstawie umowy cywilnoprawnej, zawartej z tym samym podmiotem, świadczy na rzecz Spółek Zależnych usługi projektowania.

Umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania tych umów.

Nie istnieją umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członków Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania tych umów.

Dane dotyczące wysokości wynagrodzeń brutto członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta wypłaconego przez Spółkę i Spółki Zależne, zostały zamieszczone w notach 23.1 (program motywacyjny) oraz 34.7 (wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej) skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

PROGRAM MOTYWACYJNY I SYSTEM KONTROLI

Ustanowienie programu

W dniu 14 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia programu motywacyjnego w Grupie. Na mocy uchwały, uczestnikom programu zostało zaproponowane do 2,22% referencyjnego kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. (tj. kapitału zakładowego po rejestracji przez KRS podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji akcji serii B przeprowadzanej w trybie oferty publicznej) pod warunkiem przeprowadzenia przez Spółkę i zakończenia przez Spółkę oferty publicznej akcji Spółki nowej emisji serii B oraz dopuszczenie do obrotu akcji Spółki serii A i B do dnia 31 grudnia 2021 roku oraz spełnienie warunku lojalnościowego tj. pełnienie funkcji w organie Spółki z Grupy lub pozostawanie stroną umowy zawartej ze Spółką lub spółką z Grupy – w dniu złożenia Uczestnikowi Oferty. Umowy uczestnictwa zostały podpisane 5 lipca 2021 roku, na mocy których przyznano łącznie 527 836 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 zł każdy po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej.

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Akcje serii C obejmowane były przez uczestników ww. programu motywacyjnego. Każda Akcja serii C uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Uczestnicy programu byli zobowiązani do nierozporządzenia objętymi akcjami przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji na ich rachunkach papierów wartościowych (lock-up) tj. do dnia 25 stycznia 2023 roku.

System kontroli programu motywacyjnego

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad przyznaniem praw do akcji w ramach programu motywacyjnego w odniesieniu do członków Zarządu Emitenta, a Zarząd Emitenta sprawuje kontrolę w odniesieniu do pracowników i współpracowników Grupy.

XI. BIEGŁY REWIDENT

Spółka Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00 – 124 Warszawa, Polska) wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 130 została wybrana przez Radę Nadzorczą Emitenta do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2021 – 2023 zgodnie z Uchwałą nr 2/10/2021 z dnia 18 października 2021r. Umowa została podpisana w dniu 6 stycznia 2022 roku. Grupa kapitałowa Emitenta korzysta z usług spółki E&Y w zakresie badań i przeglądów sprawozdań finansowych od roku 2019.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku w podziale na rodzaje usług zostało opisane w notcie nr 26 sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz w notcie nr 35 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.



XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

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

Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane 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 – dla porównania koszty odsetkowe z tytułu emisji instrumentów dłużnych (obligacji) poniesione 2022 roku wyniosły 23,4 mln zł, co jest wynikiem trzykrotnie wyższym niż w analogicznym okresie 2021 r. przy utrzymaniu średniego salda zadłużenia na zbliżonym poziomie (okres rekordowo niskich stóp procentowych, dane nie uwzględniają zmienności kursu EUR/PLN). Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą WIBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Na Dzień Prospektu wszystkie posiadane przez Spółkę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, których dotyczy ta reforma. Zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia wartości oprocentowania i może mieć wpływ na spadek lub wzrost kosztów odsetkowych płaconych przez Spółkę i w konsekwencji na sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

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.

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 re negocjacje 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.

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

wierzchni budynków ogółem (średnio poniżej 5%), nie wpłynęło to istotnie na wyniki i sytuację finansową Grupy. Grupa nie odnotowała również istotnego spadku wpływów z najmu powierzchni usługowych, biorąc pod uwagę, że wielkość wynajmowanej powierzchni zmienia się wraz ze sprzedażą poszczególnych projektów (zmniejszanie) i oddawaniem do użytkowania kolejnych projektów (zwiększanie). W roku 2020 Grupa dokonała odpisu aktualizującego należności z tytułu umów najmu w wysokości 2% wpływów z najmu ogółem.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny, opisany powyżej. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość kosztów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równoległe działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością zaangażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji. Jest to cecha odróżniająca Grupę od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora.

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. W Dacie Prospektu 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, 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, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. 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.

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. Pomiedzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), 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 planowanymi i faktycznymi wpływami 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.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w odniesieniu do wyników w latach 2019 i 2020, w których Grupa dokonała zbycia projektów Diamentum Office oraz Equal Business Park A, B i C po cenach transakcyjnych niższych niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień sprzedaży. We wszystkich tych transakcjach Grupa osiągnęła satysfakcjonującą rentowność, a zatem i przepływy pieniężne, w całym cyklu życia projektów. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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 obrachunkowych Grupa planuje jednoczesną realizację kilku projektów, znajdujących się na różnych etapach zaawansowania prac. Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjali-

zacje, 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 następowała 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 r. czterech projektów, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. 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.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy w poszczególnych latach w przyszłości, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

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

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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 sytuacji takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów. W ocenie Emitenta, koncentrując się na nowocześnie projektowanych biurowcach klasy A, będących najczęściej ponadprzeciętnej wielkości bryłami w krajobrazie lokalnym (tzw. dominanty architektoniczne), Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej, w szczególności mieszkaniowej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

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

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

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

W okresie kolejnych kilku lat należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.

Według stanu na 31 grudnia 2019 roku kapitały własne stanowiły 34,6% sumy bilansowej Grupy, na 31 grudnia 2020 roku 47,7% sumy bilansowej Grupy, na 31 grudnia 2021 roku – 42,2% sumy bilansowej Grupy, a na 31 grudnia 2022 r. było to 41,4% sumy bilansowej Grupy. 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. Rosnący udział kapitału obcego w strukturze finansowania generuje wzrost ryzyka obniżenia zdolności do obsługi zobowiązań.

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

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

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na komercjalizację projektów lub ich rentowność, a w konsekwencji na wyniki finansowe oraz przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.



XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU

Niniejszym oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 12 miesięcy 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Równocześnie oświadczamy, że jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2022 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

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

W związku z § 70 ust. 1 pkt 7) oraz § 71 ust. 1 pkt 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oraz na podstawie otrzymanego oświadczenia Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku niniejszym oświadczamy, że :

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

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu



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

**ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Kraków, dnia 26 kwietnia 2023 roku

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

Od momentu dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym tj. od dnia 11 sierpnia 2021 roku Emitent podlegał zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjętym uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 29 marca 2021 r., które weszły w życie w dniu 1 lipca 2021 r. Treść zbioru zasad ładu korporacyjnego dostępna jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>. Zgodnie z opublikowanym w dniu 29 lipca 2021 roku raportem EBI 10/2021, Spółka w roku 2022 nie stosowała następujących zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”:

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
1.3.	W swojej strategii biznesowej spółka uwzględni również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:	
1.3.1.	zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2022 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.3.2.	sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2022 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.	W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2022 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.1.	objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2022 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.2.	przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2022 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
2.1.	Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady oraz opracować odrębne polityki różnorodności obowiązujące w odniesieniu do Zarządu oraz Rady Nadzorczej zgodnie z wydanymi Wskazówkami. W roku 2022 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2022 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała ww. zasady. Spółka dopełni starań, aby zasada ta została przyjęta do stosowania w ramach powołania Zarządu kolejnej kadencji lub przy okazji dokonywania ewentualnych zmian w składzie Zarządu aktualnej kadencji.

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
4.3.	Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.	W ocenie Spółki struktura jej akcjonariatu nie uzasadnia konieczności zapewnienia powszechnej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka planuje przestrzegać zasady, jeśli zwołujący dane Walne Zgromadzenie postanowi o możliwości wzięcia w nim udziału przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W razie udziału akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej Spółka zapewni transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym zgodnie z obowiązującym przepisami, a także zamieści na stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.
4.4.	Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.	W opinii Zarządu Spółki wprowadzenie takiej możliwości nie jest konieczne ze względu na przejrzysty charakter przekazywania informacji przez Spółkę, który obejmuje również całością procesu zwoływania Walnych Zgromadzeń, przedstawiania projektów uchwał na Walne Zgromadzenia oraz ich przebiegu i podejmowanych na nich uchwał, a w szczególności uchwał dotyczących wypłaty dywidendy przez Spółkę.
4.8.	Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.	Spółka nie posiada narzędzi prawnych ani faktycznych, aby zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać projekty uchwał z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych prawa do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad już w toku Walnego Zgromadzenia Spółki.
4.9.	W przypadku gdy przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ma być powołanie do rady nadzorczej lub powołanie rady nadzorczej nowej kadencji:	
4.9.1.	kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;	Spółka nie posiada narzędzi prawnych ani faktycznych, aby zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać kandydatury na członków Rady Nadzorczej razem z kompletem materiałów z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im prawa do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w toku Walnego Zgromadzenia Spółki.
6.1.	Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowych menedżerów powinno być wystarczające dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób o kompetencjach niezbędnych dla właściwego kierowania spółką i sprawowania nad nią nadzoru. Wysokość wynagrodzenia powinna być adekwatna do zadań i obowiązków wykonywanych przez poszczególne osoby i związanej z tym odpowiedzialności.	Spółka nie stosuje zasady, w zakresie w jakim Wskazówki wymagają przyjęcia ogólnej polityki wynagrodzeń łącznie dla członków organów Spółki i jej kluczowych menedżerów. Spółka wskazuje, że zasady wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zostały wyczerpująco uregulowane w politykach wynagrodzeń dotyczących ww. organów, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, a struktura zatrudnienia kluczowych menedżerów Spółki oraz liczebność członków wyższej kadry zarządzającej nie wymagają przyjęcia polityki wynagrodzeń dla kluczowych menedżerów Spółki. W pozostałym zakresie zasada jest stosowana.
6.2.	Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.	Z uwagi na treść Wskazówek, Spółka nie stosuje zasady w odniesieniu do funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego uchwalonego przed wejściem w życie DPSN 2021. Spółka zamierza stosować zasadę po realizacji obecnie funkcjonującego programu.
6.3.	Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.	Z uwagi na treść Wskazówek, Spółka nie stosuje zasady w odniesieniu do funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego uchwalonego przed wejściem w życie DPSN 2021. Spółka zamierza stosować zasadę po realizacji obecnie funkcjonującego programu.

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

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

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

STRUKTURA AKCJONARIATU Spółki po przeprowadzeniu oferty publicznej akcji Emitenta oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku prezentowała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Cavatina Group S.A.	17 398 198	68,43%	17 398 198	68,43%
Cavatina Sp. z o.o.* (pośrednio – jako podmiot dominujący wobec Cavatina Group S.A.)	17 398 198	68,43%	17 398 198	68,43%
Michał Dziuda** (pośrednio wraz z osobami działającymi w porozumieniu – jako podmiot dominujący wobec Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.)	17 708 437	69,65%	17 708 437	69,65%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
VALUE FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 217 597	16,58%	4 217 597	16,58%

* pośrednio – jako podmiot dominujący wobec Cavatina Group S.A.

** pośrednio wraz z osobami działającymi w porozumieniu – jako podmiot dominujący wobec Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.

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

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

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

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

Zgodnie z treścią Statutu, przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej. W okresie, gdy akcje na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie są zapisane na rachunku papierów wartościowych, prawo głosu z tych akcji przysługuje wyłącznie akcjonariuszowi. Poza powyższym, nie występują inne ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

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

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

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

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

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

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z liczby od dwóch do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, która określa również liczbę członków Zarządu danej kadencji oraz funkcję poszczególnych członków w Zarządzie. Statut przewiduje, że kadencja członków Zarządu jest wspólna i wynosi 5 lat. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Członkowie Zarządu, których mandaty wygasły, mogą ponownie pełnić funkcję członka Zarządu w kolejnych kadencjach. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszani w czynnościach na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. Do zakresu uprawnień Zarządu należy prowa-

zenie wszelkich spraw Spółki niezatrzymanych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. W przypadkach określonych przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu przed dokonaniem określonych czynności Zarząd jest zobowiązany do uzyskania zgody Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia. Zarząd reprezentuje Spółkę. Zgodnie ze Statutem, każdy Członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.

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

8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta

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

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

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

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

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

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

Prawo zabierania głosu przysługuje uczestnikom Walnego Zgromadzenia, członkom organów Spółki oraz osobom wskazanym przez Zarząd. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielić głosu także innym osobom uczestniczącym w Wal-

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

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

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

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub w powszechnie obowiązujących przepisach prawa:

- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z Art. 13 ust. 7 Statutu;
- zmiana Statutu;
- podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom;
- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;
- przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
- rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
- wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy.

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

10. Opis działania organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz ich komitetów, ze wskazaniem składu osobowego tych organów oraz i zmian, które w nich zaszły w ciągu roku obrotowego 2022

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

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do 31 stycznia 2022 roku w skład Zarządu wchodził:

- Rafał Malarz, jako Prezes Zarządu,
- Daniel Draga, jako Wiceprezes Zarządu.

Uchwałą nr 4/01/2022 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 31 stycznia 2022 roku z dniem 1 lutego 2022 roku w skład Zarządu Spółki został powołany Szymon Będkowski, któremu powierzono pełnienie funkcji Członka Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2022 roku skład Zarządu prezentował się następująco:

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

W dniu 19 lipca 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w przedmiocie powołania do składu Zarządu, na nową, wspólną, 5-letnią kadencję rozpoczynającą się w dniu 19 lipca 2022 r. następujących osób:

- Pana Rafała Malarza, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu,
- Pana Daniela Dragę, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu
- Pana Szymona Będkowskiego, powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

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

SPOSÓB DZIAŁANIA ZARZĄDU

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

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów i mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Zarządu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd.

Ponadto, członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w powyższy sposób jest ważna, wyłącznie gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu.

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Michał Dziuda jako Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Filip Dziuda jako Członek Rady Nadzorczej;
- Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) jako Członek Rady Nadzorczej;

- Agnieszka Wiśniewska jako Członek Rady Nadzorczej;
- Anna Duszańska jako Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie ulegał zmianie.

SPOSÓB DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

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

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień Statutu przewidujących uprawnienia osobiste. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego braku, nieobecności lub innej, długotrwałej przeszkody w wykonywaniu przez niego funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni, z zastrzeżeniem możliwości odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej bez formalnego zwołania, w przypadkach przewidzianych w Statucie.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przez jej Przewodniczącego z inicjatywy własnej, na wniosek Zarządu lub innego członka Rady Nadzorczej. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania odpowiedniego wniosku, wnioskodawca może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej samodzielnie, podając datę, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki) i proponowany porządek obrad. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w tym trybie uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Radę Nadzorczą.

SKŁAD OSOBOWY KOMITETU AUDYTU

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

- Agnieszka Wiśniewska jako Przewodniczący Komitetu Audytu;
- Michał Dziuda jako Członek Komitetu Audytu;
- Anna Duszańska jako Członek Komitetu Audytu.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku skład Komitetu Audytu nie ulegał zmianie.

SPOSÓB DZIAŁANIA KOMITETU AUDYTU

Komitet Audytu odbywa regularne posiedzenia, które dotyczą m.in.: (i) przeglądu i oceny stosowanej polityki rachunkowości, w tym zmian dokonanych w ciągu roku, istotnych szacunków, (ii) przeglądu procesu prowadzenia rachunkowości i sporządzania sprawozdań, w tym wykorzystania systemów IT, (iii) przeglądu procesu i oceny rzetelności komunikacji informacji finansowych, (iv) omawiania z biegłym rewidentem strategii badania sprawozdań finansowych, (v) akceptacji planów audytu wewnętrznego, (vi) wyboru firmy audytorskiej. Podczas posiedzeń Komitetu Audytu mogą uczestniczyć pozostali członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu i inne osoby, zaproszone przez przewodniczącego Komitetu Audytu. Na posiedzeniach Komitetu Audytu, które dotyczą omówienia wyników finansowych Spółki, jest, w miarę konieczności, obecny przedstawiciel niezależnego biegłego rewidenta Spółki. Ponadto na posiedzenia Komitetu mogą być zapraszane osoby trzecie posiadające odpowiednią wiedzę i doświadczenie, ilekroć jest to niezbędne do wykonywania zadań Komitetu Audytu, a korzystanie z pomocy osób trzecich nie naraża Spółki na ryzyko niekontrolowanego ujawnienia informacji poufnych i/lub stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa.

Niezależnie od posiedzeń, Komitet Audytu może żądać przedłożenia przez organy lub pracowników Spółki lub jednostek powiązanych określonych informacji, dokumentacji lub wyjaśnień, w tym z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zarządzania ryzykiem, ilekroć jest to niezbędne do wykonywania zadań Komitetu Audytu. Dodatkowo, Komitet Audytu przedkłada Radzie Nadzorczej: (i) podjęte wnioski, stanowiska i rekomendacje wypracowane w związku z wykonywaniem funkcji Komitetu Audytu w terminie umożliwiającym terminowe podjęcie przez Radę Nadzorczą odpowiednich działań, (ii) raz w roku sprawozdanie ze swojej działalności w danym roku obrotowym, przed terminem zatwierdzenia sprawozdań rocznych, umożliwiającym Radzie Nadzorczej uwzględnienie treści tego sprawozdania w rocznym sprawozdaniu Rady Nadzorczej i ocenie sytuacji Spółki. W roku 2022 odbyło się 5 posiedzeń Komitetu Audytu.

Kryteria niezależności

W roku 2022 następujący członkowie Komitetu Audytu spełniali kryteria niezależności wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach: Agnieszka Wiśniewska oraz Anna Duszańska.

Kryterium wiedzy i umiejętności z zakresu rewizji finansowej

W roku 2022 członkami Komitetu Audytu spełniającymi kryterium posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych były Anna Duszańska i Agnieszka Wiśniewska.

ANNA DUSZAŃSKA

Posiada wiedzę w zakresie rachunkowości wynikającą z uzyskania w 1999 r. tytułu magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie na kierunku Rachunkowość. Ponadto, jej wiedzę z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych potwierdzają uzyskane w 2006 r. uprawnienia biegłego rewidenta, a także posiadany certyfikat ACCA. Anna Duszańska posiada również doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika m.in. z wieloletniej współpracy z wiodącą firmą zajmującą się audytem finansowym oraz wiodącym europejskim liderem transportu kolejowego notowanym na GPW. Anna Duszańska posiada szerokie doświadczenie z zakresu nie tylko międzynarodowych oraz polskich standardów rachunkowości, ale również wymogów stawianych przed podmiotami giełdowymi oraz ich organami statutowymi.

AGNIESZKA WIŚNIEWSKA

Posiada wiedzę w zakresie badania sprawozdań finansowych, która wynika z uzyskania w 2001 r. tytułu magistra na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach oraz ukończenia w 2009 r. studiów podyplomowych na kierunku Controlling, organizowanych przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Ponadto, jej wiedzę w tym zakresie uzupełniają odbyte szkolenia z zakresu rachunkowości i MSSF. Ponadto, Agnieszka Wiśniewska posiada doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika z wieloletniej pracy w charakterze CFO (grupa kapitałowa Murapol S.A., 2014-2020) czy też pracy w działach księgowych, m.in. w charakterze głównej księgowej spółek

kapitałowych (Instytut Zdrowia Człowieka sp. z o.o., 2001-2004; Profireal sp. z o.o., 2004-2006, grupa kapitałowa Murapol S.A., 2010 – 2014).

Kryterium wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent

W roku 2022 członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent byli Michał Dziuda i Agnieszka Wiśniewska.

MICHAŁ DZIUDA

Posiada doświadczenie w zakresie branży nieruchomościowej, w której działa Spółka. Jest założycielem i byłym wieloletnim akcjonariuszem Murapol S.A. (do roku 2020) – wiodącego polskiego dewelopera. Przez wiele lat zarządzał również grupą kapitałową Murapol S.A., pełniąc funkcję w zarządzie Murapol S.A. oraz spółek wchodzących w skład ww. grupy. Jest również założycielem Grupy Cavatina, w której zasiadał w zarządach spółek wchodzących w jej skład, w tym Emitenta.

AGNIESZKA WIŚNIEWSKA

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

11. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki

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

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

W przypadku gdy wybór firmy audytorskiej nie dotyczy przedłużenia umowy z firmą audytorską, przed dokonaniem wyboru Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje rekomendację Komitetu Audytu członkom Rady Nadzorczej. Rekomendacja zawiera m.in.: (i) dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnieniem oraz wskazanie uzasadnionej preferencji Komitetu Audytu wobec jednej z nich, (ii) oświadczenia co do przebiegu procedury wyboru wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach, (iii) krótki opis przeprowadzonych bezpośrednich negocjacji z zainteresowanymi oferentami, (iv) podsumowanie zatwierdzonego przez Komitet Audytu sprawozdania zawierającego wnioski z przeprowadzonej procedury wyboru oraz (v) wskazanie, że uwzględniono ustalenia i wnioski zawarte w rocznym sprawozdaniu, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach, mogące wpłynąć na wybór firmy audytorskiej.

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

Rada Nadzorcza przy wyborze Podmiotu Uprawnionego bierze pod uwagę rekomendację Komitetu Audytu oraz niezależne ustalenia i wnioski zawarte w rocznym sprawozdaniu, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach. W zakresie polityki świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółka stosuje art. 136 Ustawy o Biegłych Rewidentach, w szczególności w zakresie usług zabronionych. Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonuje oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69–73 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Wyniki przeprowadzonej analizy Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i kryteria oraz została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria. Komitet Audytu przedstawił Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej. Uchwałą nr 2/10/2021 z dnia 18 października 2021r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie za lata 2021-2023 rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych CAVATINA HOLDING Rada Nadzorcza dokonała wyboru Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2021-2023.

Świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem

W roku 2022 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki świadczyła na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem takie jak przegląd półrocznych sprawozdań finansowych spółki i grupy kapitałowej. Ponadto firma audytorska dokonała oceny sprawozdań wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2021. Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonał oceny niezależności firmy audytorskiej zgodnie z Ustawą o Biegłych Rewidentach oraz wyraził zgodę na świadczenie tych usług.

12. Polityka różnorodności organów emitenta

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

Spółka nie posiada odrębnego dokumentu pod nazwą „Polityka różnorodności” w odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących, chociaż w praktyce stosuje zasadę równego traktowania wszystkich pracowników i współpracowników. W roku 2022 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2022 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała zasady 2.1 dobrych praktyk. Spółka dopełni starań, aby w przyszłości zasada ta została przyjęta do stosowania.

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu



