



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 2023 roku

Kraków, dnia 29 kwietnia 2024 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 2023 roku. Oficjalne Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 2023 roku

Kraków, dnia 29 kwietnia 2024 roku



SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	7
Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej	7
Przedmiot działalności	7
II. WYBRANE DANE FINANSOWE	8
Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	8
Spółki Cavatina Holding S.A.	9
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	10
Opis organizacji grupy kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	10
Zmiany w składzie grupy kapitałowej	15
Model biznesowy grupy kapitałowej	15
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	17
Portfel nieruchomości komercyjnych	18
Informacja o dostawcach	29
Informacje o rynkach zbytu	30
Nagrody i wyróżnienia otrzymane w 2023 roku	30
Zrównoważone budownictwo (ESG)	32
Inicjatywy z społeczne (CSR)	32
IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ	33
Działania podjęte w ramach realizacji strategii	35
V. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	35
Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	36
Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	38
VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	39
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	40
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	43
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Holding S.A.	45
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A.	45
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Cavatina Holding S.A.	47
VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	48
Rentowność i zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	48
Rentowność i zadłużenie Spółki Cavatina Holding S.A.	49
Ocena sytuacji finansowej	50
Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) wpływające na wyniki finansowe	51
System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	51

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	51
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	51
Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje: w tym podmiotom powiązanym	55
Transakcje z podmiotami powiązanymi	55
Instrumenty finansowe	55
IX. ISTOTNE ZDARZENIA	55
Debiut akcji serii C Spółki na GPW w Warszawie	55
Emisja obligacji	55
Istotne umowy finansowe	57
X. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY	58
Kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A.	58
Struktura akcjonariatu Cavatina Holding S.A.	58
Polityka dywidendowa	59
Kontrola nad spółką	59
Łączna liczba i wartość nominalna akcji /udziałów w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	59
Organy zarządzające i nadzorujące	59
Polityka wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej	60
XI. BIEGŁY REWIDENT	61
XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	62
XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU	69
XIV. INFORMACJA ZARZĄDU CAVATINA HOLDING S.A. W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ	70
OŚWIADCZENIE CAVATINA HOLDING S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	71

I. WSTĘP

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

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

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

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

W skład Grupy Cavatina Holding, wchodzi, Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 44 spółki zależne i jedna jednostka współkontrolowana, które są opisane w dalszej części sprawozdania.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. („Grupa”) jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych. Od 2015 r., tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy, Grupa zakończyła budowę dwudziestu jeden nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 325 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł.

Celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajdują się trzy projekty o łącznej powierzchni blisko 25 tys. PUM, która dostarczą na rynek ponad 650 mieszkań, a w przygotowaniu są kolejne dwa projekty o łącznej powierzchni minimum 47 tys. PUM.

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację blisko 40 tys. PUM oraz nieco ponad 120 tys. GLA – przy założeniu konwersji części z projektów komercyjnych na projekty mieszkaniowe na bazie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź w oparciu o tzw. specustawę deweloperską, dla których Grupa planuje uzyskać pozwolenia na budowę jeszcze w 2024 roku.

Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ponad 110 tys. PUM (ok. 2,5 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2 mld PLN, a szacowane pozostałe do poniesienia tzw. koszty twarde realizacji tych projektów wynoszą ok. 700 mln PLN.

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za okres zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. EUR)
Przychody z najmu i aranżacji (umów z klientami)	94 317	72 691	20 828	15 505
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	150 621	105 205	33 261	22 440
Zysk z działalności operacyjnej	142 301	79 446	31 424	16 946
Zysk (strata) brutto	113 559	34 916	25 077	7 447
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	90 501	27 147	19 985	5 790
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(19 486)	(125 217)	(4 303)	(26 708)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(390 139)	(22 232)	(86 154)	(4 742)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	424 964	62 172	93 844	13 261
Środki pieniężne	62 087	46 748	13 711	9 971

Skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. EUR)
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 389 881	25 426 034	25 389 881
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	3,56	1,07	0,79	0,23
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 389 881	25 426 034	25 389 881
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/ EUR)	3,56	1,07	0,79	0,23

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	31.12.2023 (w tys. PLN)	31.12.2022 (w tys. PLN)	31.12.2023 (w tys. EUR)	31.12.2022 (w tys. EUR)
Aktywa razem	3 133 927	2 608 242	720 774	556 140
Kapitał Własny	1 171 594	1 081 032	269 456	230 502
Zobowiązania długoterminowe	1 556 684	1 161 310	358 023	247 619
Zobowiązania krótkoterminowe	405 649	365 900	93 296	78 019

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. EUR)
Udział w zyskach jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	133 814	45 367	29 550	9 677
Zysk z działalności operacyjnej	130 523	53 411	28 823	11 392
Zysk (strata) brutto	87 006	35 052	19 213	7 476
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	98 830	34 862	21 824	7 436
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(28 883)	(26 756)	(6 378)	(5 707)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(95 318)	(289 955)	(21 049)	(61 847)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	118 866	312 968	26 249	66 755

Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. PLN)	Rok zakończony 31.12.2023 (w tys. EUR)	Rok zakończony 31.12.2022 (w tys. EUR)
Środki pieniężne	2 391	7 726	528	1 648
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 389 881	25 426 034	25 389 881
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	3,89	1,37	0,86	0,29
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 389 881	25 426 034	25 389 881
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	3,89	1,37	0,86	0,29

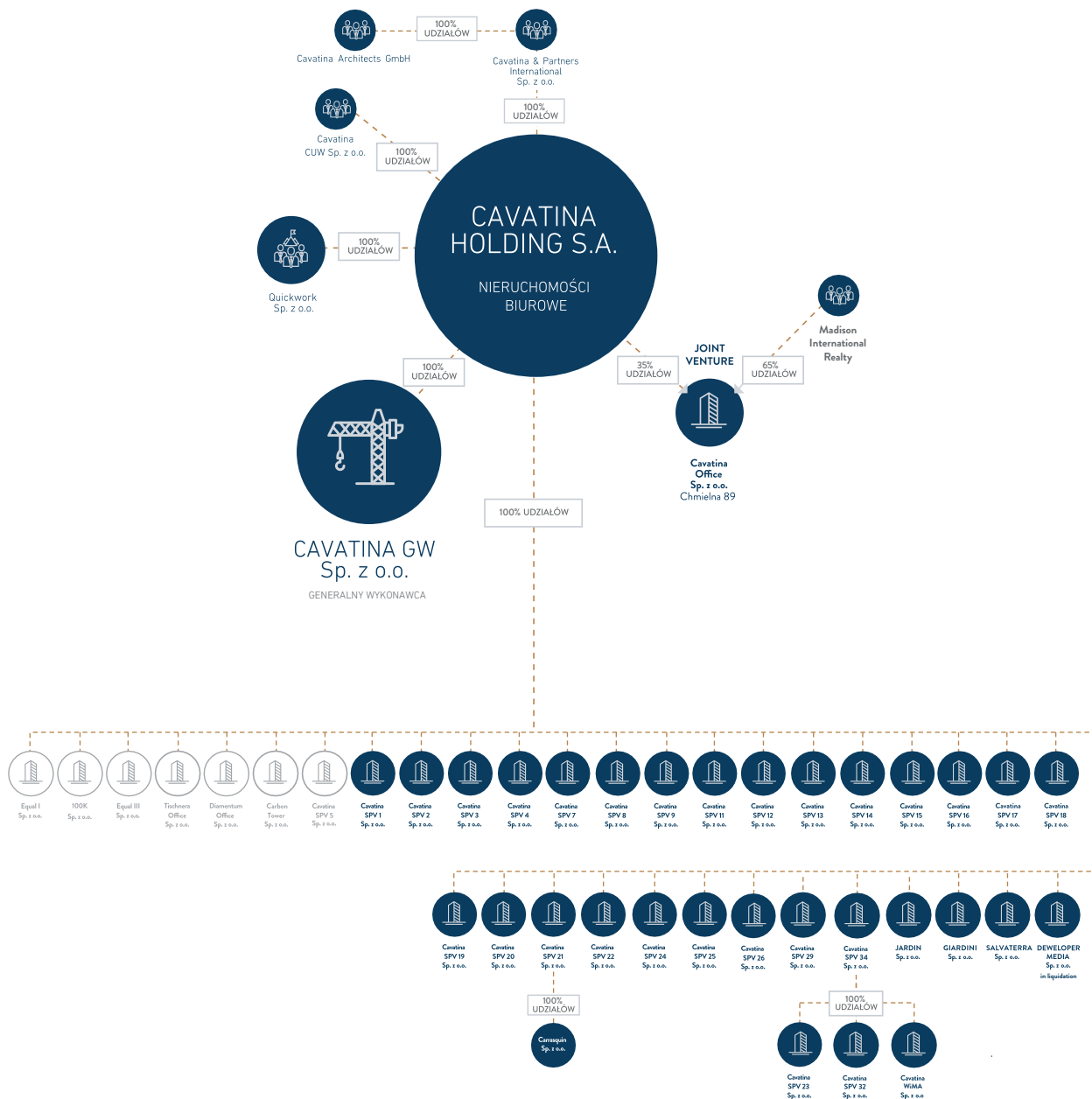
Jednostkowe dane finansowe na dzień	31.12.2023 (w tys. PLN)	31.12.2022 (w tys. PLN)	31.12.2023 (w tys. EUR)	31.12.2022 (w tys. EUR)
Aktywa razem	2 142 329	1 927 487	492 716	410 987
Kapitał Własny	1 194 185	1 095 355	274 652	233 556
Zobowiązania długoterminowe	769 137	818 542	176 894	174 533
Zobowiązania krótkoterminowe	179 007	13 590	41 170	2 898

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa zakończyła budowę dwudziestu jeden nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 325 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł, (na kwotę blisko 1,6 mld zł składają się transakcje sprzedaży: Diamentum Office we Wrocławiu (ok. 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ok. 430 mln zł), Chmielna 89 (ponad 420 mln zł wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w spółce celowej Cavatina Office) oraz transakcja portfelowa sprzedaży budynków Tischnera Office i Ocean Office Park A w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu (ok. 650 mln zł)). Celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajdują się trzy projekty o łącznej powierzchni blisko 25 tys. PUM, która dostarczą na rynek ponad 650 mieszkań, a w przygotowaniu są kolejne dwa projekty o łącznej powierzchni minimum 47 tys. PUM.

W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. na 31 grudnia 2023 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 2023 roku

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2023 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	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 (brak działalności operacyjnej)	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	spółka w likwidacji	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	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 31.12.2023 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	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 31.12.2023 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	100%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	100%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością 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 nią	-	100%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2023 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.
Cavatina WiMA Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100 %	--
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	100%	-

ZMIANY W SKŁADZIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Wyżej wymienione spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną w niniejszym Sprawozdaniu. Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 grudnia 2023 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 44 jednostek kontrolowanych przez Grupę oraz jedna jednostka współkontrolowana.

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.

Następnie, dnia 31 maja 2023 roku Spółka dominująca zakupiła 100% udziałów Spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. za kwotę 25 tys. PLN. Ponadto w dniu 19 października 2023 roku powstała spółka Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. w której jednostka dominująca posiada 100% udziałów.

Poza powyżej opisanym zdarzeń, do dnia zatwierdzenia sprawozdania z działalności, skład Grupy nie uległ zmianie.

MODEL BIZNESOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

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

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

Akwizycja gruntów

Ten proces cechuje m.in. wyszukiwanie i selekcja atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, w oparciu o rozległą siatkę pośredników i bazę gruntów, analiza ich stanu prawnego i atrakcyjności biznesowej, oraz przygotowanie i szybkie przeprowadzenie transakcji nabycia.

W celu zapewnienia ciągłości działalności Grupa prowadzi tzw. proces akwizycji ciągłej, który polega na stałych i aktywnych działaniach, koncentrujących się na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych na kluczowych rynkach jeżeli chodzi o segment nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. W tym celu Grupa współpracuje z kilkuset pośrednikami nieruchomości z całej Polski.

Projektowanie architektoniczne

Cechą wyróżniającą Grupę jest m.in. samodzielne i kompleksowe projektowanie w zakresie architektury i konstrukcji oraz aranżacji wnętrz planowanych obiektów we własnym biurze projektowo-architektonicznym. Zespół składa się z 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 kilkunastu 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 nieruchomości komercyjnej. Ze względu na posiadane doświadczenia, kompetencje i relacje, etap ten jest zawsze bezpośrednio koordynowany i nadzorowany przez Zarząd. Obsługa prawna etapu jest prowadzona przez renomowaną, najczęściej międzynarodową, kancelarię prawną, mającą doświadczenia w obrocie nieruchomościami komercyjnymi.

Sprzedaż mieszkań

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

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. Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajdują się trzy projekty o łącznej powierzchni blisko 25 tys. PUM, która dostarczą na rynek ponad 650 mieszkań, a w przygotowaniu są kolejne dwa projekty o łącznej powierzchni minimum 47 tys. PUM.

W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa koncentruje się na realizacji dużych 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 sprzedaż bądź wynajem). W obszarze nieruchomości mieszkaniowych Grupa koncentruje się na realizacji dobrze zlokalizowanych projektów o podwyższonym standardzie oraz segmencie premium.

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Projekty zakończone i sprzedane

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys. m ²)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
Diamentum 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
Ocean Office Park D	Kraków	4,7	III kw. 2023
Quorum Office Park A	Wrocław	18,2	I kw. 2024

W roku 2023 do użytkowania oddano inwestycje Widzewska Manufaktura D w Łodzi o powierzchni 1,9 tys. m² GLA, Ocean Office Park B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m² GLA, Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m² GLA, a także Ocean Office Park D w Krakowie o powierzchni 4,7 tys. m² GLA. W pierwszym kwartale 2024 roku zakończono realizację projektu Quorum Office Park A we Wrocławiu.

Projekty w trakcie realizacji

Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)
Grundmanna Office Park A	Katowice	19,5

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.

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	34,4	44,7	24,2	59,5	12,9	177,6

Projekty razem GLA

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	1	4	8	2	4	2	22
tys. m ² GLA	25,2	1,9	62,8	140,6	24,2	79,0	12,9	346,6

Grupa posiada dodatkowo zabezpieczony bank ziemi umożliwiający realizację projektów o łącznej powierzchni blisko 200 tys. m² GLA (przy założeniu braku ich konwersji na projekty mieszkaniowe) lub nieco ponad 120 tys. m² GLA (przy założeniu konwersji części z nich na projekty mieszkaniowe).

*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 ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE



DIAMENTUM OFFICE – WROCŁAW

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



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

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

* Nieruchomości Diamentum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Cavatina Sp. z o.o., zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Sądowców 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.



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)



CARBON TOWER – WROCŁAW

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



TISCHNERA OFFICE – KRAKÓW

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



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)	156 267
Dług projektowy (w tys. zł)	96 889
NOI (w EUR)	3 050
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	98%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	31%



PALIO OFFICE PARK „Budynek B” – GDAŃSK	
GLA (m ²)	7 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	59 383
Dług projektowy (w tys. zł)	25 954
NOI (w EUR)	1 350
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	92%
Data zakończenia	II kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	12%



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

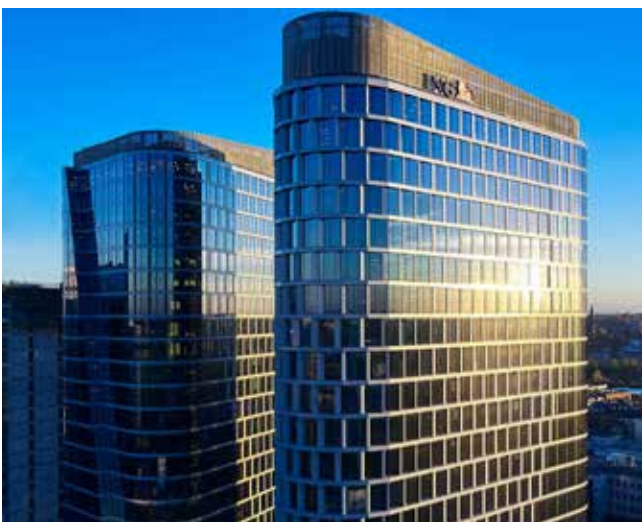
GLA (m ²)	8 100
NOI (w EUR)	1600
Wartość bilansowa (w tys. zł)	83 495
Dług projektowy (w tys. zł)	40 087
Finansowanie	kredyt obrotowy *
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	21%

* 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)	101 267
Dług projektowy (w tys. zł)	62 704
NOI (w EUR)	2 100
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	89%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	24%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A1” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	282 096
Dług projektowy (w tys. zł)	164 143
NOI (w EUR)	5 300
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	98%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	17%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A2” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 800
Wartość bilansowa (w tys. zł)	261 575
Dług projektowy (w tys. zł)	164 143
NOI (w EUR)	5 050
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	78%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	17%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek C” – KATOWICE

GLA (m ²)	4 000
Wartość bilansowa (w tys. zł)	42 501
Dług projektowy (w tys. zł)	10 987
NOI (w EUR)	750
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	31%



QUORUM OFFICE PARK „Budynek D” – WROCŁAW

GLA (m ²)	16 200
Wartość bilansowa (w tys. zł)	184 886
Dług projektowy (w tys. zł)	108 458
NOI (w EUR)	3 150
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	80%
Data zakończenia	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	20%



CAVATINA HALL „Budynek B” – BIELSKO-BIAŁA

GLA (m ²)	4 800
Wartość bilansowa (w tys. zł)	40 647
Dług projektowy (w tys. zł)	28 619
NOI (w EUR)	840
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	11 %



OCEAN OFFICE PARK „Budynek B” – KRAKÓW

GLA (m ²)	28 600
Wartość bilansowa (w tys. zł)	273 094
Dług projektowy (w tys. zł)	167 036
NOI (w EUR)	5 200
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	65%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	34%



WIDZEWSKA MANUFAKTURA „Budynek D” – ŁÓDŹ

GLA (m ²)	1 900
Wartość bilansowa (w tys. zł)	16 918
Dług projektowy (w tys. zł)	10 836
NOI (w EUR)	280
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	6 %



OCEAN OFFICE PARK „Budynek D” - KRAKÓW

GLA (m ²)	4 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	58 550
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
NOI (w EUR)	900
Finansowanie	kredyt inwestycyjny*
Poziom najmu / przed najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	4%



QUORUM OFFICE PARK „Budynek A” - WROCŁAW

GLA (m ²)	18 200
Wartość bilansowa (w tys. zł)	156 924
Dług projektowy (w tys. zł)	40 891
NOI (w EUR)	3 250
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	34%
Data zakończenia	Q1 2024**

* kredyt pozyskany po dniu bilansowym

** projekt oddany do użytkowania po dniu bilansowym

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI



GRUNDMANNA OFFICE PARK „Budynek A” - KATOWICE

GLA (m ²)	19 500
Liczba miejsc postojowych	370
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	3 510
Wartość bilansowa (w tys. zł)	75 827
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	185 000
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	35%
Poziom najmu / przed najmu (%)	32%

Projekty mieszkaniowe

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	3	0	0	0	1	0	5
tys. m ² PUM	33,7*	29,8	0	0	0	9,3	0	72,8

* Minimalna PUM zakładana przez Grupę.

Poza powyżej opisanymi, Grupa planuje konwersję części projektów komercyjnych (na bazie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź w oparciu o specustawę deweloperską), które mogą pozwolić na realizację kolejnych projektów o łącznej powierzchni ok. 40 tys. PUM, dla których Grupa planuje uzyskać pozwolenia na budowę jeszcze w 2024 r.

PUM [m2]

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

Zaawansowanie budowy

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

Poziom przedsprzedaży

Obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie.

Wartość brutto przedsprzedaży

Wartość obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie zawarte na dzień 22.04.2024

PROJEKTY MIESZKANIOWE W TRAKCIE REALIZACJI



WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek B - ŁÓDŹ

PUM (m ²)	4 971
Liczba mieszkań	129
Zaawansowanie budowy (%)	20%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	55 236
Planowana data zakończenia	III kw. 2024
Poziom przedsprzedaży (%)	20%
Wartość brutto przedsprzedaży (tys. PLN)	14 772



WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek C - ŁÓDŹ

PUM (m ²)	10 622
Liczba mieszkań	292
Zaawansowanie budowy (%)	10%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	118 022
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024 / I kw. 2025
Poziom przedsprzedaży (%)	30%
Wartość brutto przedsprzedaży (tys. PLN)	38 370



BELG APARTAMENTY - KATOWICE

PUM (m ²)	9 329
Liczba mieszkań	237
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	107 975
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024 / I kw. 2025
Poziom przedsprzedaży (%)	45%
Wartość brutto przedsprzedaży (tys. PLN)	50 632

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU



WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek A - ŁÓDŹ

PUM (m ²)	14 200
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	164 352
Liczba mieszkań	282
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2024 / IV kw. 2024



CHMIELNA 75 - WARSZAWA

PUM (m ²)	min. 33 700
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	998 500*
Liczba mieszkań	w trakcie projektowania
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	I kw. 2025 / II kw. 2025

* przy założeniu min. PUM

INFORMACJA O DOSTAWCACH

Dostawcy usług

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

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

Dostawcy materiałów budowlanych

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

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

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

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

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

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

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

Nabywcy mieszkań

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

Najemcy powierzchni biurowych

Pierwszą grupę klientów w obszarze nieruchomości komercyjnych stanowią najemcy powierzchni biurowej oddanej do użytkowania po zakończeniu realizacji każdego z obiektów, pozyskiwani przez Grupę na etapie komercjalizacji obiektu. Należą do nich międzynarodowe korporacje (m.in. Grupa Sabre, Grupa ING Bank B.V., Grupa UPC, Grupa AT&T, Keywords Studio), duże podmioty prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Grupa PKO BP, Integer, Grupa LuxMed) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy. Wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów z najmu w Grupie, jednak ze względu na model biznesowy Grupy, zakładający staranny dobór najemców pod kątem ich standingu finansowego oraz 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 w obszarze nieruchomości komercyjnych stanowią podmioty zainteresowane nabyciem skomercjalizowanej nieruchomości w celach inwestycyjnych. Przychody realizowane od tej grupy klientów wykazywały wysoką koncentrację, co jednak stanowi i będzie stanowiło naturalną cechę działalności Grupy. Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz funduszy z takich grup jak Lone Star Funds (USA), Benson Elliot (UK), Madison International Realty (USA) oraz – działające wspólnie – Apollo-Rida Poland i Ares Management (USA).

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA OTRZYMANE W 2023 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 2023 roku oraz po dniu bilansowym Grupa zdobyła poniższe nagrody i wyróżnienia, potwierdzające jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków:

styczeń 2023	otrzymanie przez Spółkę nagrody dla inwestycji Cavatina Hall w kategorii Commercial Interior Built w konkursie Property Design Awards;
marzec 2023	otrzymanie przez Spółkę nagrody dla inwestycji Cavatina Hall z tytułem „Ikona miasta” w konkursie Supermiasta i Superregiony Gazety Wyborczej;
lipiec 2023	otrzymanie przez Spółkę nagrody dla inwestycji Grundmanna Office Park w kategorii Office Architecture w konkursie European Property Awards 2022-23;
lipiec 2023	otrzymanie przez Spółkę nagrody dla inwestycji Quorum w kategorii Residential High Rise Development w konkursie European Property Awards 2022-23;
lipiec 2023	otrzymanie przez Spółkę nagrody dla inwestycji Grundmanna Office Park w kategorii Architecture – Commercial & Offices w konkursie Paris Design Awards 2023;
wrzesień 2023	otrzymanie przez Spółkę nagrody dla inwestycji Grundmanna Office Park w kategorii Office Building Architecture w konkursie International Architecture & Design Awards 2023;
wrzesień 2023	otrzymanie przez Spółkę nagrody dla inwestycji Ocean Office Park B w kategorii Office Investment of the Year w konkursie Prime Property Prize 2023.

ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO (ESG)

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

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

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i cieplna) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty, potwierdzone uzyskiwanymi certyfikatami BREEAM na poziomie Excellent bądź Outstanding. W maju 2023 roku przyznano certyfikat BREEAM, na poziomie Excellent projektowi Ocean Office Park B zlokalizowanemu w Krakowie, w grudniu 2023 roku przyznano certyfikat BREEAM na poziomie Excellent projektowi Ocean Office Park D zlokalizowanemu w Krakowie.

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 2022, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki dedykowanej relacjom inwestorskim w zakładce ESG.

INICJATYWY Z SPOŁECZNE (CSR)

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią strategii rozwoju Grupy Cavatina Holding S.A. Jako jeden z największych deweloperów 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 przelożyć 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.

Dane aktualne: ponad 220 koncertów i ponad 135 tys. uczestników wydarzeń

Studio nagrań dla młodych talentów

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

Produkcja filmowa

Działalność w zakresie produkcji, koprodukcji i postprodukcji filmowej.

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.

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 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.

Galeria Cavatina oraz współpraca z Bainbridge Performing Arts, Seattle USA

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

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania w Grupie Kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

możliwości uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych Grupa dopuszcza również możliwość średnio - długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.

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

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

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

1. Koncentracja na dużych projektach, w tym także wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne, wyróżniających się unikalną architekturą, ponadprzeciętną jakością i designem, zlokalizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających: (i) najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz (ii) atrakcyjne ceny przy sprzedaży.
2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców projektów komercyjnych i nabywców mieszkań, m.in. poprzez:
 - a. wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;
 - b. systematyczną analizę trendów na rynku, w szczególności w zakresie technologii wykonania, architektury, wzornictwa oraz oczekiwań związanych z proekologicznością obiektów; projektując budynki, Grupa w szczególności skupia się na takich aspektach, jak energooszczędność, udział powierzchni biologicznie czynnych, retencja wody, rozwiązania w zakresie tzw. budynków inteligentnych;
 - c. optymalizację skali każdego z projektów w celu zapewnienia jak najlepszych parametrów w zakresie technicznym, operacyjnym i finansowym, przekładających się z jednej strony na możliwość oferowania przyszłym najemcom konkurencyjnych stawek czynszu a nabywcom mieszkań atrakcyjnych cen sprzedaży, z drugiej na maksymalizowanie wartości nieruchomości;
 - d. zapewnianie najwyższej jakości wykonania realizowanych projektów, zarówno w aspektach technologicznych i technicznych, jak i estetycznych;
 - e. ponadprzeciętne w skali rynku zaangażowanie w procesy aranżacji i wykańczania wnętrz na zlecenie konkretnych przyszłych najemców - każdemu przyszłemu najemcy Grupa oferuje pewien zakres wykończenia „pod klucz”, wyrażony w określonej wartości kosztów na m² (kwota zależna od obiektu), z opcją jego dodatkowego rozszerzenia na koszt klienta;
 - f. podnoszenie kwalifikacji merytorycznych oraz relacyjnych pracowników Grupy odpowiadających za współpracę z klientami.
3. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej, m.in. poprzez:
 - a. utrzymywanie relacji z potencjalnymi inwestorami poprzez udział w targach, spotkaniach branżowych;
 - b. regularne badanie i analiza raportów rynkowych generowanych przez międzynarodowe agencje doradcze.
4. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego każdego z realizowanych projektów, w szczególności w obszarach: (i) projektowania inżynierskiego i architektonicznego, (ii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, (iii) komercjalizacji powierzchni, (iv) zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.
5. Dbałość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy, w szczególności podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, m.in. poprzez:
 - a. dostosowywanie umownych terminów płatności w oparciu o indywidualne ustalenia z poszczególnymi dostawcami/podwykonawcami pozwalające na utrzymanie przez nich odpowiedniego poziomu płynności;
 - b. w razie potrzeby, po indywidualnych ustaleniach, skracanie umownie ustalonych terminów płatności;
 - c. w przypadku sprawdzonych podwykonawców nawiązywanie relacji długoterminowych poprzez proponowanie im współpracy na kolejnych projektach realizowanych przez Grupę.

6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach: organizacyjnym, czasowym oraz finansowym, w szczególności poprzez:
 - a. kompleksowe analizy chłonności poprzedzające nabycie działek, umożliwiające relatywnie precyzyjne określenie możliwej skali inwestycji;
 - b. rozbudowane due diligence nabywanych działek mające na celu minimalizację ryzyk prawnych i biznesowych związanych z realizowanymi inwestycjami;
 - c. planowanie płatności za nieruchomością gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.
7. Zapewnienie zdysyrfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym, m.in. poprzez:
 - a. przeznaczanie większości wypracowanych zysków na potrzeby finansowania działalności Grupy;
 - b. pozyskiwanie finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.
8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą projektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

DZIAŁANIA PODJĘTE W RAMACH REALIZACJI STRATEGII

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

- rozpoczęcie realizacji i przedsprzedaży trzech projektów mieszkaniowych,
- akwizycja nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie z przeznaczeniem pod realizację inwestycji mieszkaniowej,
- przeprowadzenie pięciu emisji obligacji o łącznej wartości blisko 160 mln PLN,
- zakup gruntów oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty w łącznej kwocie ponad 400 mln PLN,
- pozyskanie finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 600 mln PLN,
- zawarcie umów najmu obejmujących łącznie ponad 30 tys. m² GLA powierzchni,
- oddanie do użytkowania czterech projektów o łącznej powierzchni 40 tys. m², Ocean Office Park D (4,7 tys. m²), Cavatina Hall B (4,8 tys. m²) oraz Widzewska Manufaktura D (1,9 tys. m²), Ocean Office Park B (28,6 tys. m²)
- uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie Excellent dla projektów Ocean Office Park Budynek B, Ocean Office Park D

Dodatkowo, po dniu bilansowym, pozwolenie na użytkowanie uzyskał projekt Grupy Quorum Office Park A (18,2 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 pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

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

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

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

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

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

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

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

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

Podsumowując, w ocenie Emitenta akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Biorąc pod uwagę również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczenia 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. Emitent nie jest również w stanie przewidzieć jak będzie kształtował się popyt na powierzchnie biurowe w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym. Nie można wykluczyć, że część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów. Jednocześnie należy zauważyć, że nastąpił wyraźny spadek wolumenu projektów komercyjnych w trakcie realizacji, co w konsekwencji spowoduje niższą podaż powierzchni biurowych w przyszłości, więc wpływ ewentualnego niższego popytu powinien zostać w znacznym stopniu zrównoważony.

Na bazie dotychczasowych obserwacji należy jednocześnie oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w najlepiej położonych, nowych budynkach klasy A, wyposażonych w najnowsze technologie, bezpiecznych, dobrze skomunikowanych, zrównoważonych, spełniających wiele funkcji dodatkowych, np. przestrzeń do odpoczynku, relaksu, fitnessu, rozrywki etc. (tzw. prime properties), kosztem powierzchni zlokalizowanych w budynkach kilku- i kilkunastoletnich, po tzw. odświeżeniu (tzw. secondary properties). 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.

2. Spodziewane utrzymywanie się dużego popytu na mieszkania.

Obserwowany w ostatnim czasie wzrost sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym spowodowany był m. in. obawą kupujących przed możliwym dalszym wzrostem cen przy jednoczesnej niepewności, co do rodzaju i zakresu przyszłych programów wsparcia takich jak program „Bezpieczny Kredyt 2%” lub mieszkanie bez wkładu własnego czy konta mieszkaniowe. Nabywcy poszukujący mieszkań zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych przyspieszyli w związku z tym swoje decyzje zakupowe. Według szacunków NBP, w 2022 r. udział osób fizycznych nabywających mieszkania na potrzeby własne oszacowano na poziomie 30% rynku, a w celach inwestycyjnych na poziomie 70%. Od drugiej połowy 2022 r., podwyżki stóp procentowych i rosnąca inflacja ograniczyły dostępność kredytów hipotecznych poprzez wzrost kosztów finansowania i ostrzejsze zasady oceny zdolności kredytowej kupujących. Należy jednak mieć na uwadze, że ostatnie obniżki stóp procentowych oznaczają, że zwiększy się grupa kupujących, dla których kredyt stanie się dostępny, co przełoży się na podejmowane przez nich decyzje zakupowe. Jednocześnie, szybka wyprzedaż oferty mieszkań z rynku pierwotnego i ograniczona podaż nowych projektów, a co za tym idzie wzrost cen, powoduje wzrost popularności mieszkań na wynajem, co powinno przełożyć się na zwiększone zainteresowanie osób, które mieszkania nabywają w celach inwestycyjnych.

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

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

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

4. Rosnący popyt na coworking.

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

5. Kształtowanie się 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 komercyjnych Grupy. Jednocześnie można spodziewać się wzrostu oczekiwań banków w zakresie

stopnia komercjalizacji (odsetek powierzchni biurowej objętej podpisanymi umowami przednajmu (tzw. pre-lease) na etapie udzielania finansowania, co może opóźnić czas uzyskania finansowania dla danego projektu, a tym samym wymagać większego zaangażowania środków własnych.

6. Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.

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

7. Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Ewentualny wzrost poziomu stóp procentowych będzie miał wpływ na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę. Rada Polityki Pieniężnej na posiedzeniu w lutym 2024 roku, zdecydowała się utrzymać stopy procentowe na dotychczasowym poziomie. W styczniu 2024 roku również Europejski Bank Centralny (EBC), po raz kolejny pozostawił bez zmian stopy procentowe operacji refinansujących oraz kredytu i depozytu przy jednoczesnym wskazaniu, że ich wysokość powinna zostać utrzymana w przyszłości. Zgodnie z oficjalnymi informacjami Rada Prezesów EBC jest zdeterminowana w dążeniu do tego, by inflacja szybko powróciła do średniookresowego docelowego poziomu 2%. Wyższy poziom rynkowych stóp procentowych Grupa uwzględniła w wycenach realizowanych projektów, co powoduje wyższe wartości stopy wolnej od ryzyka, co negatywnie wpłynie na ostateczne wartości wycen, a tym samym na wyniki finansowe Grupy. Jednocześnie podwyższone koszty finansowania wpływają na brak aktywności inwestorów nabywających skomercjalizowane projekty komercyjne. 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

1. Koncentracja na wysokomarżowych projektach mieszkaniowych.

Grupa planuje dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Całkowity potencjał portfela projektów mieszkaniowych Grupa szacuje na ponad 110 tys. PUM (ok. 2,5 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2 mld PLN, a szacowane pozostałe do poniesienia tzw. koszty twarde realizacji tych projektów wynoszą ok. 700 mln PLN.

2. Zarządzanie portfelem projektów.

Grupa zamierza koncentrować się na aktywnym zarządzaniu portfolio ukończonych projektów. W ramach aktywnego zarządzania portfolio ukończonych projektów Grupa będzie dążyła również, pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych, do sprzedaży projektów komercyjnych. W razie braku możliwości uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych Grupa dopuszcza również możliwość średnio – długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi

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

Zgodnie z dotychczasową praktyką, Grupa planuje wdrażanie w kolejnych projektach nowych rozwiązań technologicznych oraz rozwiązań architektonicznych, których pojawienie się na rynku będzie pozytywnie przyjmowane przez potencjalnych najemców i inwestorów oraz akceptowane przez nich cenowo, pozwalając na zachowanie marży wykonawczej

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

VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	94 317	72 691
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(46 575)	(44 752)
Wynik z najmu i aranżacji	47 742	27 939
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	150 621	105 205
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	198 363	133 144
Przychody z pozostałych umów z klientami	60 603	10 000
Koszty pozostałych umów z klientami	(59 363)	(9 709)
Koszty ogólnego zarządu	(48 743)	(48 011)
Pozostałe przychody operacyjne	6 827	14 319
Pozostałe koszty operacyjne	(15 386)	(20 297)
Zysk z działalności operacyjnej	142 301	79 446
Przychody finansowe	78 310	7 506
Koszty finansowe	(92 797)	(61 476)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(14 255)	9 440
Zysk brutto	113 559	34 916
Podatek dochodowy	(23 058)	(7 769)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	90 501	27 147
Zysk netto za okres	90 501	27 147
Inne całkowite dochody		
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	61	(15)
Inne całkowite dochody netto	61	(15)
Całkowity dochód za okres	90 562	27 132

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk na jedną akcję:		
– podstawowy z zysku za okres (PLN)	3,56	1,07
– rozwodniony z zysku okres (PLN)	3,56	1,07

Wzrost przychodów z najmu i aranżacji w roku 2023 w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o blisko 30% 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.

Wysokie przychody finansowe to efekt osłabienia się kursu EUR względem PLN i rozpoznania istotnych dodatnich różnic kursowych z wyceny bilansowej zobowiązań finansowych.

Wzrost kosztów finansowych w roku 2023 o 31 321 tys. zł względem okresu porównawczego wynika z utrzymujących się wysokich poziomów indeksów WIBOR i EURIBOR oraz wzrostu salda zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację kolejnych projektów inwestycyjnych.

We wrześniu 2020 roku Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. w wyniku dokonanej transakcji, stała się jednostką współkontrolowaną, której udziały wyceniane są metodą praw własności. W trakcie 2023 roku Grupa rozpoznała stratę z tytułu spadku aktywów netto spółki Cavatina Office, będącą konsekwencją przede wszystkim umocnienia PLN względem EUR, w kwocie 14 255 tys. zł.

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł w 2023 roku 90 501 tys. zł. Wzrost względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z wyższego o ponad 20 mln zł wyniku z najmu i aranżacji, wyższej kwocie wyceny do wartości godziwej portfela posiadanych nieruchomości inwestycyjnych oraz dodatniego wyniku na działalności finansowej.

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

Aktywa	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa trwałe	2 715 918	2 303 263
Aktywa niematerialne	57	100
Wartość firmy	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	79 444	76 626
Nieruchomości inwestycyjne	2 470 175	2 036 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 984	70 239

Aktywa	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Pozostałe aktywa finansowe	12 456	21 601
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 940	3 785
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 437	12 061
Aktywa obrotowe	418 009	304 979
Zapasy	231 852	64 531
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	18 966	71 669
Należności z tytułu podatku dochodowego	4 512	2 577
Pozostałe aktywa finansowe	58 904	73 241
Pozostałe aktywa niefinansowe	41 688	46 213
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 087	46 748
SUMA AKTYWÓW	3 133 927	2 608 242

Pasywa	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 171 594	1 081 032
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	1	(60)
Zyski zatrzymane	750 660	660 159
Kapitał własny ogółem	1 171 594	1 081 032
Zobowiązania długoterminowe	1 556 684	1 161 310
Kredyty i pożyczki	1 144 075	838 422
Obligacje	290 294	233 926
Zobowiązania inwestycyjne	15 981	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	50 058	30 064
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 580	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 696	34 054
Zobowiązania krótkoterminowe	405 649	365 900
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	34 379	22 181
Kredyty i pożyczki	174 929	176 771
Obligacje	76 986	-
Zobowiązania inwestycyjne	66 983	131 747
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 465	3 123

Pasywa	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Pozostałe zobowiązania finansowe	39 358	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	5 747	5 918
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	3 476	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	326	199
Zobowiązania ogółem	1 962 333	1 527 210
Kapitał własny i zobowiązania	3 133 927	2 608 242

Suma aktywów na koniec grudnia 2023 roku wyniosła 3 134 mln zł wobec 2 608 mln zł na koniec 2022 roku. Aktywa trwałe wykazywały wartość 2 716 mln zł wobec 2 303 mln zł na koniec roku 2022, stanowiąc 87 % sumy aktywów ogółem (88% na koniec 2022 roku). Najistotniejszą pozycją w ramach aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 470 mln zł, tj. 79% aktywów na koniec grudnia 2023 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów komercyjnych, 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).

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 2023 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 418 009 tys. zł tj. 13% sumy aktywów (w okresie porównawczym 12%). Saldo wzrosło na skutek rozpoczęcia przez Grupę Kapitałową działalności w zakresie budowy mieszkań na sprzedaż, których wartość prezentowana jest w ramach zapasów. W kolejnych kwartałach przewidywana jest dalsza zmiana struktury sprawozdania z sytuacji finansowej – aktywa obrotowe, w tym zapasy będą zwiększały swój udział w sumie bilansowej kosztem nieruchomości inwestycyjnych.

Zmiana zobowiązań długoterminowych Grupy (na koniec grudnia 2023 roku wynosiły 1 557 mln zł wobec 1 161 mln zł na koniec 2022 roku) o 34% była przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec grudnia 2023 roku wynosiły 405 649 tys. zł wobec 365 900 tys. zł na koniec 2022 roku i wzrosły o 11% rok do roku, znacznie mniej niż przyrost sumy bilansowej, czy przyrost zobowiązań długoterminowych, konsekwencją czego jest znaczna poprawa struktury zadłużenia Grupy.

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

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk/(strata) brutto	113 559	34 916
Korekty o pozycje:	(133 045)	(160 133)
Amortyzacja	7 751	5 708
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(150 621)	(105 205)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmovanych metodą praw własności	14 255	(9 440)
Wycena instrumentów pochodnych	(3 958)	(5 003)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	20 262	(8 993)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(73 801)	(328)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	4 551	7 554
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	15 064	(17 182)
Odsetki	79 651	26 373
Podatek dochodowy zapłacony	(3 599)	(45 200)
Pozostałe	(42 600)	(8 417)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(19 486)	(125 217)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wpływy	25 349	654 036
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	50
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	16 406	644 278
Spłata udzielonych pożyczek	7 564	6 004
Odsetki otrzymane	1 274	3 704
Pozostałe	105	-
Wydatki	415 488	676 268
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	5 840	6 454
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	409 186	669 814
Udzielenie pożyczek	462	-
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(390 139)	(22 232)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wpływy	881 024	992 270
Emisja akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	600 610	760 612
Emisja dłużnych papierów wartościowych	159 531	123 840
Faktoring odwrotny	120 883	107 818
Wydatki	456 060	930 098
Splata pożyczek/kredytów	258 226	768 081
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 384	18 492
Faktoring odwrotny	104 179	119 812
Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	5 077	2 496
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 531	926
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	55 663	20 291
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	424 964	62 172
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15 339	(85 277)
Środki pieniężne na początek okresu	46 748	132 025
Środki pieniężne na koniec okresu	62 087	46 748

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w roku 2023 (-) 19 486 tys. zł, wobec (-) 125 217 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, wyceny udziałów oraz różnic kursowych z wyceny bilansowej prezentowanych w ramach innych korekt.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w roku 2023 (-) 390 139 tys. zł, wobec (-) 22 232 tys. zł w okresie porównawczym. Po stronie wypływów 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 2023 424 964 tys. zł, wobec 62 172 tys. zł w okresie porównawczym. Niski poziom przepływów pieniężnych w 2022 roku wynikał w głównej mierze ze spłaty kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na realizację inwestycji sprzedanych w 2022 roku. Pozyskane finansowanie w obu okresach sprawozdawczych 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 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	75 816	75 496
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	133 814	45 367
Przychody z umów z klientami	-	-
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(74 023)	(59 644)
Koszty z umów z klientami	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(5 084)	(6 610)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-	(1 198)
Zysk z działalności operacyjnej	130 523	53 411
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-
Pozostałe przychody finansowe	75	-
Pozostałe koszty finansowe	(43 592)	(18 359)
Zysk brutto	87 006	35 052
Podatek dochodowy	11 824	(190)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	98 830	34 862
Całkowite dochody netto		
Zysk na jedną akcję:	98 830	34 862
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	3,89	1,37
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	3,89	1,37

Zysk netto z działalności kontynuowanej w roku 2023 wyniósł 98 830 tys. zł wobec 34 862 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.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Aktywa	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa trwałe	2 062 009	1 876 863
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	896 717	762 940
Pożyczki udzielone	1 163 261	1 113 923
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 031	0
Aktywa obrotowe	80 320	50 624
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	7 758	38 948

Aktywa	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pożyczki udzielone	66 939	0
Pozostałe aktywa finansowe	2 574	2 776
Pozostałe aktywa niefinansowe	658	1 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 391	7 726
SUMA AKTYWÓW	2 142 329	1 927 487

Pasywa	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kapitał własny	1 194 185	1 095 355
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	676 251	649 104
Zyski zatrzymane	187 396	115 713
Zobowiązania długoterminowe	769 137	818 542
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	460 910	493 791
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	65 514	80 858
Obligacje	242 713	233 926
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	9 967
Zobowiązania krótkoterminowe	179 007	13 590
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	90 207	0
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	9 566	10 318
Obligacje	76 986	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 248	3 272
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
SUMA PASYWÓW	2 142 329	1 927 487

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 powiązanych 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 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk brutto	87 006	35 052
Korekty o pozycje:	(115 889)	(61 808)
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(133 752)	(45 367)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	11 468	1 464
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	516	(554)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(1 024)	(260)
Odsetki	(34 171)	(33 842)
Podatek dochodowy zapłacony	(174)	(391)
Pozostałe	41 248	17 142
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(28 883)	(26 756)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wpływy :	203 786	384 957
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	203 786	384 957
Wydatki :	299 104	674 912
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	30	35
Udzielenie pożyczek	299 074	674 877
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(95 318)	(289 955)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wpływy:	675 048	617 831
Emisja akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	562 550	493 991
Emisja obligacji	112 498	123 840
Wydatki:	556 182	304 863
Spłata pożyczek i kredytów	524 798	286 371
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 384	18 492

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	118 866	312 968
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 335)	(3 743)
Środki pieniężne na początek okresu	7 726	11 469
Środki pieniężne na koniec okresu	2 391	7 726

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej na koniec grudnia 2023 roku wyniosły (-) 28 883 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 2023 roku wynosiły (-) 95 318 tys. zł i powstały głównie z wyniku udzielania pożyczek jednostkom zależnym.

Środki pieniężne netto z działalności finansowej na koniec grudnia 2023 roku wyniosły 118 866 tys. zł i wynikały m.in. z tytułu emisji obligacji serii P2023A, P2023B, P2023C i P2023D oraz nowych zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych. Stan środków pieniężnych na koniec grudnia 2023 roku wyniósł 2 391 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 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	142 301	79 446
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	7,72%	2,51%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	2,89%	1,04%

Wzrost wartości EBIT oraz wzrost poziomu wskaźników rentowności względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z wyższej niż w roku ubiegłym wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, dodatniego wyniku z działalności finansowej oraz wyższego wyniku z najmu, który z roku na rok znacząco wzrasta z uwagi na większą liczbę nieruchomości inwestycyjnych oddanych do użytkowania oraz większego stopnia ich komercjalizacji.

Zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 31 grudnia 2023	Stan na dzień 31 grudnia 2022
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	50,24%	44,00%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem /suma aktywów	62,62%	58,55%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	12,94%	14,03%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	49,67%	44,52%

Wzrost wskaźników zadłużenia w 2023 roku wynika z zwiększonego salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec grudnia 2023 roku wobec salda tych zobowiązań na koniec 2022 roku zaciągniętych na realizację kolejnych i kontynuację dotychczasowych projektów inwestycyjnych.

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Spółki Cavatina Holding S.A.

		Okres zakończony 31 grudnia 2022	Okres zakończony 31 grudnia 2022
EBIT(tys. zł)	zysk operacyjny	130 523	53 411
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	8,28%	3,18%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	4,61%	1,81%

Wysokość wskaźników rentowności jest ściśle skorelowana z wysokością osiągniętego przez Spółkę zysku operacyjnego, którego wzrost wynikał z wyższej niż w okresie porównywalnym zmiany aktywów netto spółek zależnych realizujących nieruchomości komercyjne.

Zadłużenie spółki Spółki Cavatina Holding S.A..

		Stan na dzień 31 grudnia 2023	Stan na dzień 31 grudnia 2022
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	44,26%	43,17%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	8,36%	0,71%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	35,90%	42,47%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	39,83%	41,94%

Wskaźniki zadłużenia netto oraz ogólnego zadłużenia były na zbliżonym poziomie w obu okresach sprawozdawczych. Zmiana struktury zadłużenia wynika z zapadalności części pożyczek od jednostek powiązanych, których termin spłaty przypada w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego.

OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

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

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

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 205m PLN;
- przepływy związane z przedsprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 141m PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 kwietnia 2024 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 równoważność tej kwoty wyrażonej w euro, w kwocie ok. 100m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa ma ugruntowaną współpracę, w zakresie projektów które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu i zaawansowaniem realizowanych prac, których podpisanie Grupa ocenia jako wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem, w kwocie ok. 79m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 42m PLN;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu, w kwocie ok. 30m PLN;

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

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

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

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

SEZONOWOŚĆ PRZYCHODÓW ORAZ ZYSKU (STRATY) WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE

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

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

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

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2023 roku

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	59 107	WIBOR + marża	25 sierpień 2025 roku (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	13 784	EURIBOR + marża	31 stycznia 2025 roku (kredyt w rachunku kredytowym)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	6 248	EURIOR + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	34 323	EURIBOR + MARŻA	22 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
CAVATINA GW Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	2 424	WIBOR + MARŻA	29 lutego 2024 roku (kredyt obrotowy)*
CAVATINA GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	29 858	WIBOR + marża	28 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)
Cavatina Holding S.A.	AION S.A.	40 087	EURIBOR + marża	11 marca 2028 roku
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	62 704	EURIBOR + MARŻA	kredyt inwestycyjny 31 marca 2033 roku
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 370	WIBOR + marża	31.05.2023 (kredyt odnawialny na VAT)
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	25 954	EURIBOR + MARŻA	20 czerwca 2037 roku (kredyt inwestycyjny)
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	339 273	EURIBOR + marża	30 kwietnia 2024 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 grudnia 2027 roku (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.	-	WIBOR + marża	30 kwietnia 2024 roku (kredyt odnawialny na VAT)
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	28 559	WIBOR + marża	25 czerwca 2034 roku
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	59	WIBOR + marża	25 lipca 2024 roku (kredyt na VAT)
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	157 036	EURIBOR + marża	31 marca 2025 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30 czerwca 2029 roku (dzień spłaty)
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	10 000	WIBOR + marża	30 czerwca 2025 roku (kredyt na VAT)
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Hypo Noe Landesbank Fur Niederosterreich und Wien AG	61 595	oprocentowanie stałe	17 stycznia 2025 roku
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	10 836	EURIBOR + marża	25 października 2035 roku
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	107 272	EURIBOR + marża	30 czerwca 2028 roku
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	mBank S.A.	25 116	WIBOR + marża	22 sierpnia 2024 roku*
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	27 847	Euribor + marża	30 czerwca 2025 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30 czerwca 2028 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	13 044	Euribor + marża	30 czerwca 2025 (kredyt na VAT)
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	mBank S.A.	96 140	Euribor + marża	23 lutego 2029 roku
ogółem		1 151 266		

*kredyty zostały spłacone po dniu bilansowym.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1	13 128	WIBOR + marża	22 grudnia 2024 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	7 168	oprocentowanie stałe	31 marca 2024 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	56 691	WIBOR + marża	19 listopada 2024 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A	41 306	WIBOR + marża	8 września 2025 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B	39 151	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C	19 626	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	16 467	WIBOR + marża	17 maja 2026 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023A	24 404	WIBOR + marża	5 grudnia 2026 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023B	19 214	WIBOR + marża	26 stycznia 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023C	50 179	WIBOR + marża	23 marca 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023D	21 567	EURIBOR + marża	22 czerwca 2027 roku
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	10 798	EURIBOR + marża	19 listopada 2025 roku
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	22 749	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria B	15 460	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria C	9 372	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku
Ogółem:		367 280		

*obligacje serii E ,E1, P2022 i P2023 są notowane na Catalist.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek na dzień 31 grudnia 2023 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	34 993	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	28 974	EURIBOR + marża	31 stycznia 2024 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.*	13 262	EURIBOR + marża	9 marca 2024 roku
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	969	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	11 820	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	41 561	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	29 088	WIBOR + marża	23-29 sierpnia 2028
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	5 867	oprocentowanie stałe	27 listopada 2026
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	1 204	WIBOR + marża	22 listopada 2025
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	14 453	oprocentowanie stałe	09.03.2023*
ogółem		167 738		

*po dniu bilansowym spółki z Grupy podpisały aneksy przedłużające termin spłaty na 30 kwietnia 2024 roku (Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.) oraz 9 marca 2026 roku (Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.).

Zobowiązania warunkowe udzielone przez Grupę Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku

Dłużnik	Podmiot udzielający finansowania/ gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Velo Bank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	4 837	31 grudnia 2024 roku	zabezpieczenie ewentualnych 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 grudnia 2025 roku	zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej.
Ogółem:		6 237		

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

UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE: W TYM PODMIOTOM POWIĄZANYM

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2023 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Należność	Waluta	Oprocentowanie	Terminy wymagalności
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	763	PLN	WIBOR + marża	30 czerwca 2024 roku
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	12 456	EUR	oprocentowanie stałe	31 grudnia 2037 roku
Ogółem:			13 219		

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 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 notcie nr 34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 2023 roku.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA

EMISJA OBLIGACJI

Program publicznej emisji obligacji

W dniu 1 lutego 2023 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2023 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem Programu Prospektowego 2023, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach Programu Prospektowego 2023 oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO, prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 29 marca 2023 r. Suplement nr 1 do tego prospektu z dnia 28 kwietnia 2023 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 9 maja 2023 r., suplement nr 2 do tego prospektu z dnia 18 maja 2023 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 19 maja 2023, natomiast suplement nr 3

do tego prospektu z dnia 31 maja 2023 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 5 czerwca 2023 r. Spółka w dniu 12 stycznia 2023 r. zdecydowała o przedterminowym zakończeniu Programu Prospektowego 2023.

W ramach Programu Prospektowego 2023 Emitent wyemitował:

- w dniu 7 czerwca 2023 r. – 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 25.000.000 PLN (dwadzieścia pięć milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00123. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023A przypada na dzień 05 grudnia 2026 r.;
- w dniu 26 lipca 2023 r. – 43.669 (czterdzieści trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B_EUR o wartości nominalnej 100,00 EUR (sto euro) każda i łącznej wartości nominalnej 4.366.900 EUR (cztery miliony trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset euro), dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00131. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 100,00 EUR (sto euro). Obligacje serii P2023B_EUR oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi EURIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023B_EUR przypada na dzień 26 stycznia 2027 r.;
- w dniu 26 września 2023 r. – 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00149. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023C przypada na dzień 26 marca 2027 r.;
- w dniu 22 grudnia 2023 r. – 22.134 (dwadzieścia dwa tysiące sto czterdzieści cztery) obligacje zwykłe na okaziciela serii P2023D o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 22.134.000 PLN (dwadzieścia dwa miliony sto trzydzieści cztery tysiące złotych) dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00156. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych). Obligacje serii P2023D oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6 miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023D przypada na dzień 22 czerwca 2027 r.

Emisja obligacji przez spółkę zależną - Cavatina SPV 34 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

W dniu 30 listopada 2023 r. zarząd spółki pod firmą Cavatina SPV 34 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podjął uchwałę nr 2/11/2023 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji w różnych walutach (EUR/PLN/USD). W ramach programu Cavatina 34 wyemitowała trzy serie zwykłych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Celem emisji obligacji w ramach programu jest pozyskanie środków na udzielenie Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000885270) pożyczki celowej z przeznaczeniem na zapłatę części ceny nabycia nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej. Przeprowadzenie oferty obligacji nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w związku z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Prospektowego.

Uzyskane pozwolenia na użytkowanie nieruchomości komercyjnych

W okresie objętym sprawozdaniem uzyskano pozwolenia na użytkowanie budynków o Cavatina Hall B w Bielsku-Białej, Ocean Office B w Krakowie, WiMA D w Łodzi, Ocean Office Park D w Krakowie. Ponadto do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania z działalności uzyskano pozwolenia na użytkowanie budynku Quorum Office Park A we Wrocławiu.

Działalność w obszarze mieszkań na sprzedaż

W dniu 6 grudnia 2023 roku została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy spółką zależną od Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20, a spółką Poczta Polska S.A., 00-940 Warszawa, ul. Rodziny Hiszpańskich 8. Umowa dotyczyła prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, o łącznej powierzchni 1,0533 ha, położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i ul. Żelaznej. Zawarcie umowy nastąpiło po ziszczeniu się warunków wynikających z umowy przedwstępnej, szczegółowo opisanej w raporcie bieżącym nr 28/2023. W związku z nabyciem nieruchomości, o której mowa powyżej zaplanowana jest realizacja projektu o dominującej funkcji mieszkaniowej.

ISTOTNE UMOWY FINANSOWE

Kredyt inwestycyjny zaciągnięty przez jednostkę zależną

W dniu 19 października 2023 roku spółki zależne od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz Cavatina SPV 15 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu umowę kredytu, związaną z realizacją inwestycji biurowo- usługowych „QUORUM A” („Budynek A”) oraz „QUORUM D” („Budynek D”) we Wrocławiu przy ul. Sikorskiego i Rybackiej. Ponadto, Spółka poinformowała o udzieleniu przez Spółkę zabezpieczeń wiarygodności wynikających z umowy kredytowej, których wartość oraz przedmiot opisano poniżej. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 48 000 000 EUR, na które to kwoty składają się kredyty opisane poniżej (łącznie „Kredyty”): (i) kredyt budowlany do kwoty 20 000 000 EUR (słownie: dwadzieścia milionów euro) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów inwestycji „Quorum A” (dalej: „Kredyt A”), (ii) kredyt na VAT naliczany w związku z inwestycją „Quorum A” i wykończeniem inwestycji „Quorum D” w kwocie do 3 000 000 EUR (słownie: trzy miliony euro) (dalej: „Kredyt VAT”), (iii) kredyt inwestycyjny do kwoty 20 000 000 EUR (słownie: dwadzieścia milionów euro) na refinansowania Kredytu A (dalej: „Kredyt A2”), (iv) kredyt inwestycyjny do kwoty 25 000 000 EUR (słownie: dwadzieścia pięć milionów euro), na finansowanie i refinansowanie Inwestycji Quorum D, w tym spłatę istniejącego zadłużenia wynikającego z umowy pożyczki udzielonej na finansowanie Inwestycji Quorum D przez PZU FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH BIS 1 (dalej: „Kredyt D”); Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty Kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy. Dniem ostatecznej spłaty: (i) Kredytu A jest 30 czerwca 2025 r., z zastrzeżeniem możliwości konwersji, o której mowa powyżej, (ii) Kredytu A 2 jest 30 czerwca 2028 r. (iii) Kredytu D jest 30 czerwca 2028 r., (iv) Kredytu VAT jest 30 czerwca 2025r.

Przeznaczenie zysku osiągniętego w roku obrotowym 2022

Na podstawie uchwały o numerze 06/06/2023 Walnego Zgromadzenia Spółki Cavatina Holding S.A. podjętej w dniu 29 czerwca 2023 roku postanowiono zysk w wysokości 27 147 270,83 złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki. Podjętą uchwałę opublikowano w raporcie bieżącym nr 16/2023.

Powołanie Członków Zarządu

Na podstawie Uchwały nr 2/05/2023 powziętej w dniu 29 maja 2023 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 czerwca 2023 roku powierzyła Panu Szymonowi Będkowskiemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

X. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

KAPITAŁ ZAKŁADOWY CAVATINA HOLDING S.A

Na dzień 31 grudnia 2023 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 (trzydzieści 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.

Zmiana w statucie spółki

W dniu 22 sierpnia 2023 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, ujawnił zmianę art. 1 ust 6 pkt 4, art. 13 ust. 8, art. 16 ust. 3, art. 16 ust. 4, art. 17 ust.1, art. 17 ust. 1 pkt 16, art. 17 ust 1 pkt 17, art. 17 ust. 2 zdanie pierwsze Statutu Spółki oraz uchylecia art. 6 ust 1a, art. 17 ust.1 pkt 19, a także w art. 17 ust. 1 dodał pkt 8.

STRUKTURA AKCJONARIATU CAVATINA HOLDING S.A

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 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*	17.698.437**	69,61%	17.698.437	69,61%
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	4.227.597	16,62%	4.227.597	16,62%

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

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

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 29 KWIETNIA 2024 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17.698.437**	69,61%	17.698.437	69,61%

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
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	16,62%

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

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

POLITYKA DYWIDENDOWA

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

KONTROLA NAD SPÓŁKĄ

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

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

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

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna liczba akcji Emitenta (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)	*Łączna liczba udziałów w Cavatina Sp. z o.o. (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	124 490	1 618 370	-	-
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	132 015	1 716 195	-	-
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-
* Michał Dziuda	Przewodniczący Rady Nadzorczej	152 584	1 983 592	3 575 196	178 759 800

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)
Filip Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	32 851	427 063	233 165	3 886 100
Paulina Kulejewska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	77 722	1 658 200
Anna Duszańska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Agnieszka Netter	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 2023 roku wchodzi:

Rafał Malarz – Prezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza CAVATINA HOLDING S.A.

Na dzień 31 grudnia 2023 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 - Członek Rady Nadzorczej

Anna Duszańska - Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Netter - Członek Rady Nadzorczej

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

POLITYKA WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Wynagrodzenie członka Zarządu obejmuje część stałą, obejmującą miesięczne wynagrodzenie zasadnicze. Wysokość wynagrodzenia stałego jest określana indywidualnie dla członka Zarządu przez Radę Nadzorczą w Umowie z Członkiem Zarządu lub w drodze odrębnej uchwały. Wynagrodzenie stałe przysługuje za okres pełnienia przez członka Zarządu funkcji w Zarządzie. Członkowi Zarządu może ponadto przysługiwać wynagrodzenie zmienne, którego przyznanie i wysokość nie jest gwarantowane. Przyznanie Wynagrodzenia Zmiennego jest uzależnione od realizacji kryteriów finansowych lub niefinansowych przez członka Zarządu. W roku 2023 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 2023 członkom Rady Nadzorczej wypłacane było miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej Filip Dziuda i Paulina Kulejewska 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, 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 członkami 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 2023 roku.

XI. BIEGŁY REWIDENT

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa, Polska) wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3355 została wybrana w dniu 22 czerwca 2023 roku przez Radę Nadzorczą Emitenta do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2023- 2024. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 13/2023. Umowa została podpisana w dniu 22 czerwca 2023 roku.

Grupa kapitałowa Emitenta korzysta z usług spółki BDO w zakresie badań i przeglądów sprawozdań finansowych począwszy od roku 2023.



XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektów komercyjnych, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następowała sprzedaż tych projektów (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie rozkładu przepływów pieniężnych w czasie każdego z projektów, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując poszczególne lata obrotowe Grupy, Inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą nie zostać powtórzone w przyszłości i być istotnie różne od danych historycznych pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na: (i) jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilku projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, (ii) zmienne, opisane w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”, (iii) czynniki zewnętrzne, w szczególności kształtowanie się kursu EUR/PLN i wpływ umocnienia złotówki na wpływy ze sprzedaży projektu komercyjnego oraz nieprzewidywalność kształtowania się popytu na projekty komercyjne, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariantcie, pomimo realizacji prac wykonawczych i wynajmu poszczególnych projektów komercyjnych zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w danym okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów komercyjnych, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów komercyjnych, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie. Ponadto, należy zauważyć, że w roku 2023 Grupa nie zrealizowała sprzedaży żadnego ze swoich projektów komercyjnych i nie może wykluczyć, że w razie utrzymującej się bardzo ograniczonej aktywności na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, taka sytuacja powtórzy się w przyszłości.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

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

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla jego sfinansowania Grupa indywidualnie planuje i dostosowuje źródła finansowania, obejmujące środki własne oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie pożyczek lub kredytów i obligacji, a w przypadku projektów mieszkaniowych, również wpływy z przedsprzedaży. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

W warunkach podwyższonego poziomu awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na projekty realizowane przez Grupę, w szczególności projekty komercyjne, nie można wykluczyć okresowego dodatkowego utrudnienia lub ograniczenia dostępu do środków pochodzących z kredytów, pożyczek lub obligacji, m.in. poprzez wzrost oczekiwań odnośnie do udziału własnego w projekcie czy też, w przypadku projektów komercyjnych, poziomu tzw. przednajmu (ang. pre-lease), wymaganego do uruchomienia finansowania (dot. w szczególności kredytów bankowych) lub ceny finansowania (dot. wszystkich form finansowania).

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

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się istotnie, tj. Grupa zaobserwowała jedynie wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przednajmu wymaganego do uruchomienia finansowania, który utrzymuje się do dziś, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy.

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

Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z okolicznościami nieprzewidywanymi takimi jak inwazja Rosji na Ukrainę oraz pandemii COVID-19, mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.

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

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

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

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

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

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

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

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

W najbliższych okresach sprawozdawczych, biorąc pod uwagę harmonogramy realizacji poszczególnych projektów oraz oczekiwane wartości skonsolidowanego wyniku finansowego, przy założeniu braku kolejnych emisji akcji, udział kapitału własnego w sumie bilansowej będzie najprawdopodobniej obniżał się. Wpływ na to będą miały: (i) wzrost zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz (ii) planowane emisje obligacji, w tym Obligacji. Emitent zakłada, że po kilku okresach sprawozdawczych powinno nastąpić stopniowe zmniejszanie stopnia udziału finansowania dłużnego z uwagi na realizację projektów mieszkaniowych, które charakteryzują się znacznie krótszym cyklem inwestycyjnym i są sprzedawane w toku zwykłej działalności operacyjnej.

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

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

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

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów komercyjnych, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiedzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), (vi) umocnienie się złotego względem euro, przekładające się - każde z osobna lub w różnych kombinacjach - na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu komercyjnego oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanymi i faktycznymi 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. Co więcej, nawet poprawnie ustalona wartość godziwa zgodna z aktualnymi warunkami rynkowymi nie gwarantuje, że finalna cena sprzedaży projektu komercyjnego nie będzie od niej odbiegała, np. na skutek pogorszenia się warunków rynkowych w przyszłości.

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

W konsekwencji pandemii COVID-19 rozwinęła się możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym, 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 podczas jej trwania. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. Work From Home, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w biurze jako miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Aktualnie coraz powszechniejszym rozwiązaniem stała się też praca hybrydowa (częściowo z biura, a częściowo z domu). Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe 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. Na korzyść takich rozwiązań przemawiają również zmiany w przepisach prawa pracy, gdzie taki model pracy został uregulowany. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz 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 powierzchnie biurowe (zwłaszcza w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym), część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji posiadanej przez Grupę powierzchni biurowej lub na obniżenie wysokości możliwych do uzyskania czynszów, a w konsekwencji na przesunięcie w czasie zawarcia umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości lub obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do wartości bilansowej.

Emitent 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 angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji, w szczególności w odniesieniu do projektów komercyjnych. Model działalności przyjęty przez Grupę odróżnia ją od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Podobny model działania Grupa zamierza stosować realizując projekty mieszkaniowe.

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Istotną część realizowanych przez Grupę projektów znajduje się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności: wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości.

Ponadto, w odniesieniu do projektów komercyjnych, okres ich realizacji, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych.

Opóźnienie komercjalizacji lub sprzedaży projektu, zarówno komercyjnego jak i mieszkaniowego, wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu jego realizacji, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków.

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

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet - w skrajnym przypadku - uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie. Nieruchomość nabyta przez spółkę z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami repriwatyzyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

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

Emitent 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 pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

Emitent 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.

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. Należy mieć na uwadze, że w kilkuletniej perspektywie samorządy będą musiały opracować nowe plany ogólne (zgodnie z przepisami samorządy będą miały na to czas do 1 stycznia 2026 r.), które zastępują dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla deweloperów zmiana ta być może będzie oznaczała wzrost kosztów realizacji inwestycji.

Z uwagi na zamiar zmiany przeznaczenia wybranych, obecnie posiadanych nieruchomości, na których pierwotnie planowano realizację projektów komercyjnych, na projekty mieszkaniowe, Grupa jest narażona na ryzyka związane z przepisami prawa. Nie można wykluczyć, że z uwagi na regulacje prawne dotyczące możliwości zagospodarowania nieruchomości, zmiana przeznaczenia nieruchomości z realizacji projektów komercyjnych na mieszkaniowe nie będzie możliwa lub będzie możliwa w innym wymiarze niż zakładany. Realizacja wyżej wymienionych okoliczności może mieć wpływ na ograniczenie skali realizacji strategii Grupy, a w konsekwencji na wyniki finansowe.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.



XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU

Niniejszym oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 12 miesięcy 2023 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 2023 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

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

W związku z § 70 ust. 1 pkt 7) oraz § 71 ust. 1 pkt 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oraz na podstawie otrzymanego oświadczenia Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku niniejszym oświadczamy, że :

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

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



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

**ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Kraków, dnia 29 kwietnia 2024 roku

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

Od momentu dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym tj. od dnia 11 sierpnia 2021 roku Emitent podlegał zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjętym uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 29 marca 2021 roku, które weszły w życie w dniu

1 lipca 2021 roku. Treść zbioru zasad ładu korporacyjnego dostępna jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>.

Zgodnie z opublikowanym w dniu 29 lipca 2021 roku raportem EBI 10/2021, Spółka w roku 2023 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 uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:	
1.3.1.	zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2023 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.3.2.	sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2023 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.	W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2023 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.1.	objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2023 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.2.	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 2023 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
2.1.	Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady oraz opracować odrębne polityki różnorodności obowiązujące w odniesieniu do Zarządu oraz Rady Nadzorczej zgodnie z wydanymi Wskazówkami. W roku 2023 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2023 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała ww. zasady. Spółka dopełni starań, aby zasada ta została przyjęta do stosowania w ramach powołania Zarządu kolejnej kadencji lub przy okazji dokonywania ewentualnych zmian w składzie Zarządu aktualnej kadencji.
4.3.	Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.	W ocenie Spółki struktura jej akcjonariatu nie uzasadnia konieczności zapewnienia powszechnej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka planuje przestrzegać zasady, jeśli zwołujący dane Walne Zgromadzenie postanowi o możliwości wzięcia w nim udziału przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W razie udziału akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej Spółka zapewni transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym zgodnie z obowiązującym przepisami, a także zamieści na stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.
4.4.	Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.	W opinii Zarządu Spółki wprowadzenie takiej możliwości nie jest konieczne ze względu na przejrzysty charakter przekazywania informacji przez Spółkę, który obejmuje również całokształt procesu zwoływania Walnych Zgromadzeń, przedstawiania projektów uchwał na Walne Zgromadzenia oraz ich przebiegu i podejmowanych na nich uchwał, a w szczególności uchwał dotyczących wypłaty dywidendy przez Spółkę.
4.8.	Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.	Spółka nie posiada narzędzi prawnych ani faktycznych, aby zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać projekty uchwał z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych prawa do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad już w toku Walnego Zgromadzenia Spółki.
4.9.	W przypadku gdy przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ma być powołanie do rady nadzorczej lub powołanie rady nadzorczej nowej kadencji:	
4.9.1.	kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym 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.

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

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

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

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

STRUKTURA AKCJONARIATU Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku prezentowała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17.698.437**	69,61%	17.698.437	69,61%
Nationale-Nederlanden OFE	2.000.000	7,87%	2.000.000	7,87%

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
VALUE FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4.227.597	16,62%	4.227.597	16,62%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na mocy umowy kredytu zawartej z AION S.A. zobowiązano się do nie dokonywania sprzedaży, przeniesienia lub w inny sposób zbycia całości lub części akcji w kapitale zakładowym Spółki przez akcjonariusza większościowego. Ponadto, umowy

uczestnictwa zawarte z uczestnikami programu motywacyjnego obowiązującego w Spółce przewidują zobowiązanie uczestnika programu do nierozporządzania akcjami przyznanymi w ramach programu (zobowiązanie typu lock-up) przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika.

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

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

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

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

8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta

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

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

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

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

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

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

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

Spółka umożliwia udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, obejmujący w szczególności: dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, umożliwiającą uczestnikowi Walnego Zgromadzenia 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:

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 2) zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z Art. 13 ust. 7 Statutu;
- 3) zmiana Statutu;
- 4) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom;
- 5) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- 6) podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;

- 7) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- 8) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- 9) podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
- 10) rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
- 11) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- 12) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- 13) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy.

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

10. Opis działania organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz ich komitetów, ze wskazaniem składu osobowego tych organów oraz i zmian, które w nich zaszły w ciągu roku obrotowego 2023

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 2023 roku do 31 maja 2023 roku w skład Zarządu wchodził:

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

Następnie, na podstawie Uchwały nr 2/05/2023 powziętej w dniu 29 maja 2023 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 czerwca 2023 roku powierzyła Panu Szymonowi Będkowskiemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki. W okresie od dnia 1 czerwca 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku w skład Zarządu wchodził:

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

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

SPOSÓB DZIAŁANIA ZARZĄDU

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

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

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

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 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 wszy-

scy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w tym trybie uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Radę Nadzorczą.

SKŁAD OSOBOWY KOMITETU AUDYTU

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku skład Komitetu Audytu nie ulegał zmianie.

SPOSÓB DZIAŁANIA KOMITETU AUDYTU

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

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

W roku 2023 odbyło się 6 posiedzeń Komitetu Audytu.

Kryteria niezależności

W roku 2023 następujący członkowie Komitetu Audytu spełniali kryteria niezależności wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach: Agnieszka Netter oraz Anna Duszańska.

Kryterium wiedzy i umiejętności z zakresu rewizji finansowej

W roku 2023 członkami Komitetu Audytu spełniającymi kryterium posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych były Anna Duszańska i Agnieszka Netter.

ANNA DUSZAŃSKA

Posiada wiedzę w zakresie rachunkowości wynikającą z uzyskania w 1999 roku tytułu magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie na kierunku Rachunkowość. Ponadto, jej wiedzę z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych potwierdzają uzyskane w 2006 roku uprawnienia biegłego rewidenta, a także posiadany certyfikat ACCA. Anna Duszańska posiada również doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika m.in. z wieloletniej współpracy z wiodącą firmą zajmującą się audytem finansowym oraz wiodącym europejskim liderem 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 NETTER

Posiada wiedzę w zakresie badania sprawozdań finansowych, która wynika z uzyskania w 2001 roku tytułu magistra na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach oraz ukończenia w 2009 roku studiów podyplomowych na kierunku Controlling, organizowanych przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Ponadto, jej wiedzę w tym zakresie uzupełniają odbyte szkolenia z zakresu rachunkowości i MSF. 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 2023 członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent byli Michał Dziuda i Agnieszka Netter.

MICHAŁ DZIUDA

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

AGNIESZKA NETTER

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

11. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki

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

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz przyjętą w Spółce polityką wyboru firmy audytorskiej organem dokonującym wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki jest Rada Nadzorcza. Wybór następuje po uzyskaniu rekomendacji Komitetu Audytu. Przed wyborem firmy audytorskiej Dyrektor Finansowy/CFO Spółki sporządza zapytanie ofertowe dotyczące przeglądu i badania śródrocznych oraz rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, jak też rocznych sprawozdań podmiotów zależnych, które z mocy

Ustawy o Rachunkowości podlegają obowiązkowemu badaniu. Zapytanie ofertowe jest kierowane co najmniej do trzech firm audytorskich. Dyrektor Finansowy/CFO Spółki przekazuje zebrane oferty do Przewodniczącego Komitetu Audytu.

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

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

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

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

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania

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

Świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem

W roku 2023 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, badanie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej za 2023 rok. Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonał oceny niezależności firmy audytorskiej zgodnie z Ustawą o Biegłych Rewidentach oraz wyraził zgodę na świadczenie tych usług.

12. Polityka różnorodności organów emitenta

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

Spółka nie posiada odrębnego dokumentu pod nazwą „Polityka różnorodności” w odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących, chociaż w praktyce stosuje zasadę równego traktowania wszystkich pracowników i współpracowników. W roku 2023 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	Wiceprezes Zarządu



