



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku

Kraków, dnia 26 września 2022 roku



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC



SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej	5
Przedmiot działalności	6
II. WYBRANE DANE FINANSOWE	6
Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	6
Spółki Cavatina Holding S.A.	7
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	8
Opis organizacji grupy kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	8
Zmiany w składzie grupy kapitałowej	13
Model biznesowy grupy kapitałowej	13
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	15
Portfel nieruchomości	15
Informacja o dostawcach	30
Informacje o rynkach zbytu	31
Nagrody i wyróżnienia	31
Zrównoważone budownictwo (ESG)	32
Inicjatywy z społeczne (CSR)	33
IV. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	35
Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	36
Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	37
V. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	38
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	38
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	40
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	42
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Holding S.A.	44
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A.	45
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Cavatina Holding S.A.	46
VI. 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	49
Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) wpływające na wyniki finansowe	50
System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	50
VII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	51
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	53



Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje: w tym podmiotom powiązanym	53
Transakcje z podmiotami powiązanymi	53
Instrumenty finansowe	53
VIII. ISTOTNE ZDARZENIA	54
Emisja obligacji	54
Istotne umowy finansowe	55
Inne wydarzenia	56
IX. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY	57
Kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A.	57
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	60
X. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	61
XI. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU	65



I. WSTĘP

Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej

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

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

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

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

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

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

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

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za okres zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (dalej: „Sprawozdanie”) prezentuje wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy.

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A

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

Skonsolidowane dane finansowe	Okres 6 mc zakończony 30.06.2022 (w tys PLN)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2021 (w tys PLN)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2022 (w tys EUR)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2021 (w tys EUR)
Przychody z najmu i aranżacji (umów z klientami)	30 183	18 528	6 499	4 075
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	80 972	108 587	17 434	23 880
Zysk z działalności operacyjnej	72 152	106 579	15 535	23 438
Zysk (strata) brutto	48 766	109 009	10 500	23 973
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	39 173	88 512	8 434	19 465
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30 672)	(48 529)	(6 604)	(10 672)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(324 205)	(170 226)	(69 803)	(37 435)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	318 075	233 319	68 483	51 310

Środki pieniężne	95 223	28 013	20 502	6 160
Liczba akcji	25 353 128	17 398 198	25 353 128	17 398 198
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,55	5,09	0,33	1,12
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,55	5,09	0,33	1,12

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	30.06.2022 (w tys PLN)	31.12.2021 (w tys PLN)	30.06.2022 (w tys EUR)	31.12.2021 (w tys EUR)
Aktywa razem	2 855 742	2 498 169	610 123	543 151
Kapitał Własny	1 093 059	1 053 900	233 530	229 139
Zobowiązania długoterminowe	1 468 177	1 075 174	313 123	233 764
Zobowiązania krótkoterminowe	294 506	369 095	63 470	80 249

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Jednostkowe dane finansowe	Okres 6 mc zakończony 30.06.2022 (w tys PLN)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2021 (w tys PLN)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2022 (w tys EUR)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2021 (w tys EUR)
Udział w zyskach jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	42 776	80 500	9 214	17 703
Zysk z działalności operacyjnej	46 649	80 702	10 048	17 748
Zysk (strata) brutto	44 879	81 238	9 667	17 865
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	42 757	79 337	9 210	17 447
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 444)	(6 271)	(1 819)	(1 379)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(110 197)	(102 435)	(23 736)	(22 527)

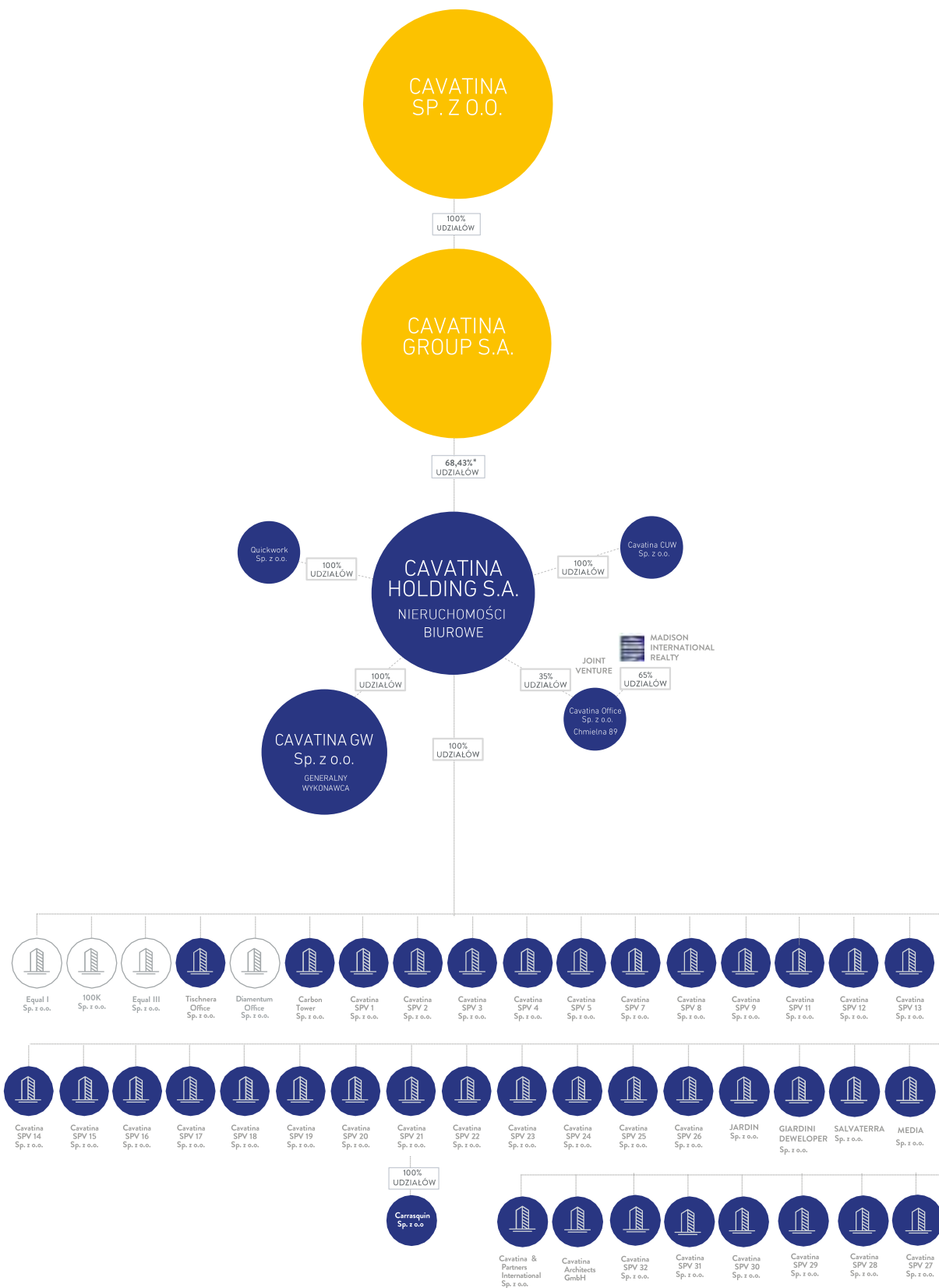
Jednostkowe dane finansowe	Okres 6 mc zakończony 30.06.2022 (w tys PLN)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2021 (w tys PLN)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2022 (w tys EUR)	Okres 6 mc zakończony 30.06.2021 (w tys EUR)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowe	145 487	117 022	31 337	25 735
Środki pieniężne	38 315	12 368	8 253	2 720
Liczba akcji	25 353 128	17 398 198	25 353 128	17 398 198
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,69	4,56	0,36	1,00
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,69	4,56	0,36	1,00

Jednostkowe dane finansowe na dzień	30.06.2022 (w tys PLN)	31.12.2021 (w tys PLN)	30.06.2022 (w tys EUR)	31.12.2021 (w tys EUR)
Aktywa razem	1 803 027	1 604 822	385 213	348 920
Kapitał Własny	1 103 250	1 060 493	235 707	230 572
Zobowiązania długoterminowe	685 291	523 382	146 411	113 794
Zobowiązania krótkoterminowe	14 486	20 947	3 095	4 554

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa zakończyła budowę piętnastu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 250 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej blisko 1,6 mld zł, (na kwotę ponad 1,6 mld zł składają się transakcje sprzedaży: Diamentum Office we Wrocławiu (ok. 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ok. 430 mln zł), Chmielna 89 (ponad 420 mln zł wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w spółce celowej Cavatina Office) oraz transakcja portfelowa sprzedaży budynków Tischnera Office i Ocean Office Park A w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu (ok. 650 mln zł). W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. na 30 czerwca 2022 roku wchodzi Cavatina Holding S.A. jako Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne i spółki kontrolowane. 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 stan na 30 czerwca 2022 roku

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2022 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2021 r.
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową 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 zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w Q3 2022 roku)	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w Q3 2022 roku)	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2022 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2021 r.
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowanej w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w Q3 2022 roku)	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A1 oraz Global Office Park A2 zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowanej w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowanej w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowanej w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2022 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2021 r.
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2022 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2021 r.
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz Grupy Cavatina	100%	n/d

Zmiany w składzie grupy kapitałowej w I połowie 2022 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania skład Grupy nie uległ zmianie. Wyżej wymienione spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną w niniejszym Sprawozdaniu. Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 czerwca 2022 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 46 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

Model biznesowy grupy kapitałowej

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

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

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

Akwizycja gruntów

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

Projektowanie architektoniczne

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

Generalne wykonawstwo

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

Komercjalizacja powierzchni

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

Projektowanie i wykończenie wnętrz (tzw. fit-out)

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

Zarządzanie obiektami

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

Sprzedaż skomercjalizowanych obiektów

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

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

INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

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

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

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

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI (na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania)

Projekty zakończone i sprzedane

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys m ²)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
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

** pierwsza część budynku o powierzchni 7 800GLA została oddana do użytkowania w 2 kwartale 2021.

Projekty zakończone

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys m ²)	Data zakończenia inwestycji
Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022
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

W I półroczu 2022 roku do użytkowania oddano inwestycję Global Office Park (wieże A1 oraz A2) w Katowicach o łącznej powierzchni ponad 55 tys. m² GLA oraz budynek Palio Office Park B w Gdańsku o powierzchni ponad 7,7 tys. m² GLA, a w realizacji znajdują się projekty o łącznej powierzchni ponad 168 tys. m² GLA.

Projekty w trakcie realizacji

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys m ²)	Data zakończenia inwestycji
Ocean Office Park D	Kraków	4,7	IV kw. 2023
Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,9	IV kw. 2022
Palio Office Park C	Gdańsk	12,8	I kw. 2023
Quorum D*	Wrocław	16,3	III kw. 2022
Widzewska Manufaktura A	Łódź	29,9	IV kw. 2023
Ocean Office Park B	Kraków	28,5	I kw. 2023
Quorum A	Wrocław	18,2	IV kw. 2023
Quorum B	Wrocław	51,2	IV kw. 2024
Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,8	I kw. 2023

* Projekt zakończony po dniu bilansowym, budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

Projekty w przygotowaniu

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys m ²)	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji
Palio Office Park D	Gdańsk	23,4	II kw. 2022	I kw. 2024
Palio Office Park E	Gdańsk	7,9	III kw. 2022	IV kw. 2023
Palio Office Park F	Gdańsk	8,7	III kw. 2022	IV kw. 2023
Palio Office Park G+H	Gdańsk	11,6	I kw. 2023	II kw. 2024
Quorum E	Wrocław	5,6	III kw. 2022	IV kw. 2023
Kraków Office Park I	Kraków	39,5	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Kraków Office Park II	Kraków	19,0	I kw. 2023	IV kw. 2024
Katowice Office Park I	Katowice	19,5	IV kw. 2022	II kw. 2024
Katowice Office Park II	Katowice	26,5	IV kw. 2022	II kw. 2024

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

Katalog wg kart projektów GLA [m2]

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

Liczba miejsc postojowych [szt.]

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

NOI (Net Operating Income)

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

Zaawansowanie budowy

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

Budżet inwestycyjny

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

Projekty w przygotowaniu

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

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

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania

Projekty zakończone i sprzedane

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

Projekty zakończone*

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	-	-	1	2	3	1	7
tys. m ² GLA	-	-	-	11,4	24,2	59,2	8,1	102,9

Projekty w trakcie realizacji**

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	2	3	2	1		1	9
tys. m ² GLA	-	31,8	85,7	33,2	12,8		4,8	168,3

Projekty w przygotowaniu***

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1		1	2	4	2		10
tys. m ² GLA	5,5		5,6	58,5	51,6	46,0		167,2

Projekty razem

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	2	2	6	10	7	5	2	34
tys. m ² GLA	30,7	31,8	119,7	199,0	88,6	105,2	12,9	587,9

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

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

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

PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE



DIAMENTUM OFFICE - WROCLAW

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
Data sprzedaży	II kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	16%**



CHMIELNA 89 - WARSZAWA

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

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

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



CARBON TOWER - WROCŁAW

GLA (m ²)	19 100
Cena sprzedaży (w tys. zł)	189 805
NOI (w tys. EUR)	3 400
Data zakończenia	II kw. 2019 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	marża zostanie podana w sprawozdaniu za III kw. po całkowitym rozliczeniu transakcji



TISCHNERA OFFICE - KRAKÓW

GLA (m ²)	33 600
Cena sprzedaży (w tys. zł)	316 404
NOI (w tys. EUR)	6 100
Data zakończenia	4Q 2019
Data sprzedaży	3Q 2022
Zrealizowana marża (%)	marża zostanie podana w sprawozdaniu za III kw. po całkowitym rozliczeniu transakcji



OCEAN OFFICE PARK „Budynek A” - KRAKÓW

GLA (m ²)	13 000
Cena sprzedaży (w tys. zł)	145 792
NOI (w tys. EUR)	2 350
Data zakończenia	Q3 2021
Data sprzedaży	3Q 2022
Zrealizowana marża (%)	marża zostanie podana w sprawozdaniu za III kw. po całkowitym rozliczeniu transakcji

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



PALIO OFFICE PARK „Budynek A” -GDAŃSK

GLA (m ²)	16 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	146 295
Dług projektowy (w tys. zł)	63 458
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 880
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	52%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Dotychczas rozpoznana marża	42%



PALIO OFFICE PARK „Budynek B” -GDAŃSK

GLA (m ²)	7 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	61 634
Dług projektowy (w tys. zł)	26 169
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	1 350
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	31%
Data zakończenia	II kw. 2022 roku
Dotychczas rozpoznana marża	29%



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

GLA (m ²)	8 100
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	1 510
Wartość bilansowa (w tys. zł)	85 278
Dług projektowy (w tys. zł)	59 406
Finansowanie	kredyt obrotowy *
Poziom najmu (%)	93%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Dotychczas rozpoznana marża	26%

* 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)	92 369
Dług projektowy (w tys. zł)	51 182
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 020
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	60%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Dotychczas rozpoznana marża	35%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A1” -KATOWICE

GLA (m ²)	27 300
Wartość bilansowa (w tys. zł)	253 185
Dług projektowy (w tys. zł)	126 170
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	4 800
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	82%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Dotychczas rozpoznana marża	31%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A2” -KATOWICE

GLA (m ²)	27 900
Wartość bilansowa (w tys. zł)	256 565
Dług projektowy (w tys. zł)	126 170
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	4 900
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	52%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Dotychczas rozpoznana marża	31%



GLOBAL OFFICE EPARK „Budynek C” - KATOWICE

GLA (m ²)	4 000
Wartość bilansowa (w tys. zł)	44 863
Dług projektowy (w tys. zł)	11 666
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	650
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Dotychczas rozpoznana marża	37%

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI



CAVATINA HALL „Budynek B” - BIELSKO-BIAŁA

GLA (m ²)	4 800
Liczba miejsc postojowych	73
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	820
Wartość bilansowa (w tys. zł)	6 679
Dług projektowy (w tys. zł)	
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	38 450
Finansowanie	term-sheet
Zaawansowanie budowy (%)	18%
Poziom przednajmu (%)	61%
Data zakończenia	I kw. 2023



PALIO OFFICE PARK „Budynek C” - GDAŃSK

GLA (m ²)	12 800
Liczba miejsc postojowych	154
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 230
Wartość bilansowa (w tys. zł)	7 644
Dług projektowy (w tys. zł)	
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	107 086
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Poziom przednajmu (%)	0%
Data zakończenia	III kw. 2023



OCEAN OFFICE PARK „Budynek B” -KRAKÓW

GLA (m ²)	28 500
Liczba miejsc postojowych	447
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	5 050
Wartość bilansowa (w tys. zł)	147 141
Dług projektowy (w tys. zł)	33 035
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	281 200
Finansowanie	kredyt budowlany
Zaawansowanie budowy (%)	65%
Poziom przednajmu(%)	34%
Data zakończenia	I kw. 2023



OCEAN OFFICE PARK „Budynek D” -KRAKÓW

GLA (m ²)	4 700
Liczba miejsc postojowych	77
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	840
Wartość bilansowa (w tys. zł)	10 410
Dług projektowy (w tys. zł)	
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	48 750
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Poziom przednajmu(%)	100%
Data zakończenia	III kw. 2023



QUORUM „Budynek A”-WROCLAW

GLA (m ²)	18 200
Liczba miejsc postojowych	280
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	3 330
Wartość bilansowa (w tys. zł)	44 465
Dług projektowy (w tys. zł)	
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	175 064
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	8%
Poziom przednajmu(%)	0%
Data zakończenia	IV kw. 2023



QUORUM „Budynek B”-WROCLAW

GLA (m ²)	51 200
Liczba miejsc postojowych	788
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	9 370
Wartość bilansowa (w tys. zł)	80 312
Dług projektowy (w tys. zł)	
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	556 486
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Poziom przednajmu(%)	0%
Data zakończenia	IV kw. 2024



QUORUM „Budynek D” -WROCLAW

GLA (m ²)	16 300
Liczba miejsc postojowych	222
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 960
Wartość bilansowa (w tys. zł)	147 686
Dług projektowy (w tys. zł)	59 727
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	162 277
Finansowanie	pożyczka budowlana
Zaawansowanie budowy (%)	86%
Poziom przednajmu(%)	54%
Data zakończenia	III kw. 2022



WIDZEWSKA MANUFATURA „Budynek A” -ŁÓDŹ

GLA (m ²)	29 900
Liczba miejsc postojowych	460
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	5 110
Wartość bilansowa (w tys. zł)	45 569
Dług projektowy (w tys. zł)	
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	258 581
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	12%
Poziom przednajmu(%)	0%
Data zakończenia	IV kw. 2023



WIDZEWSKA MANUFATURA „Budynek D” - ŁÓDŹ

GLA (m ²)	1 900
Liczba miejsc postojowych	12
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	12,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	50
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	290
Wartość bilansowa (w tys. zł)	5 737
Dług projektowy (w tys. zł)	
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	17 586
Finansowanie	term-sheet
Zaawansowanie budowy (%)	55%
Poziom przednajmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2022

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU



PALIO OFFICE PARK „Budynek D” - GDAŃSK

GLA (m ²)	23 400
Liczba miejsc postojowych	504
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	4 250
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	195 749
Planowana data rozpoczęcia	II kw. 2023
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024



PALIO OFFICE PARK „Budynek E” - GDAŃSK

GLA (m ²)	7 900
Liczba miejsc postojowych	159
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 430
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	66 108
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2023
Planowana data zakończenia	I kw. 2025



PALIO OFFICE PARK „Budynek F” -GDAŃSK

GLA (m ²)	8 700
Liczba miejsc postojowych	152
Czynsz bazowy (EUR / m2)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 550
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	76 305
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2023
Planowana data zakończenia	I kw. 2025



PALIO OFFICE PARK „Budynek G+H” -GDAŃSK

GLA (m ²)	11 600
Liczba miejsc postojowych	178
Czynsz bazowy (EUR / m2)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	2 050
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	100 006
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2023
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024



QUORUM „Budynek E” -WROCLAW

GLA (m ²)	5 600
Liczba miejsc postojowych	86
Czynsz bazowy (EUR / m2)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 020
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	51 460
Planowana data rozpoczęcia	II kw. 2023
Planowana data zakończenia	II kw. 2024



KRAKÓW OFFICE PARK I -KRAKÓW

GLA (m ²)	39 500
Liczba miejsc postojowych	608
Czynsz bazowy (EUR / m2)	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	7 110
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	368 450
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2023
Planowana data zakończenia	IV kw. 2025



KRAKÓW OFFICE PARK II -KRAKÓW

GLA (m ²)	19 000
Liczba miejsc postojowych	292
Czynsz bazowy (EUR / m2)	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	3 420
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	174 850
Planowana data rozpoczęcia	I kw. 2023
Planowana data zakończenia	III kw. 2024



KATOWICE OFFICE PARK I -KATOWICE

GLA (m ²)	19 500
Liczba miejsc postojowych	300
Czynsz bazowy (EUR / m2)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	3 450
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	178 925
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2022
Planowana data zakończenia	II kw. 2024



KATOWICE OFFICE PARK II -KATOWICE

GLA (m ²)	26 500
Liczba miejsc postojowych	408
Czynsz bazowy (EUR / m2)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	4 690
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	245 975
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2022
Planowana data zakończenia	II kw. 2024

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 dostawy odbioru minimalnych ilości materiałów. Współpraca z dostawcami materiałów niezbędnych do realizacji fasad ogranicza się do zakupu wybranych materiałów, natomiast montaż powierzony jest podwykonawcy specjalizującemu się w tym obszarze prac, przy czym zakup jest zawsze dokonywany w uzgodnieniu z wykonawcą i projektantem obiektu.

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

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

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

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

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

Najemcy powierzchni biurowych

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

Nabywcy skomercjalizowanych obiektów

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

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA OTRZYMANE W 2022 ROKU

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz po dniu bilansowym Grupa zdobyła poniższe nagrody i wyróżnienia, potwierdzające jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków:

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

ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO (ESG)

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

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

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i cieplna) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty. W czerwcu 2022 roku przyznano certyfikat BREEAM, na poziomie Excellent projektowi Palio Office Park B zlokalizowanemu w Gdańsku oraz w lipcu bieżącego roku przyznano certyfikat BREEAM na poziomie Outstanding projektowi Global Office Park A zlokalizowanemu w Katowicach.

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

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

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

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariuszy Emitent dobrowolnie przygotował i opublikował raport ESG za rok 2021, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki dedykowanej relacjom inwestorskim w zakładce ESG.

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 w 2021 roku z inicjatywy Grupy, której najemcą i operatorem jest fundacja Fiducia. To światowej klasy komercyjna sala koncertowo widowiskowa w centrum Bielsko-Białej, zaprojektowana przez wysokiej klasy specjalistów w dziedzinie akustyki. W budynku znajduje się studio nagrań oraz sala koncertowa na 1 000 osób, która będzie mogła również służyć do organizacji konferencji, kongresów i spotkań. Sala koncertowa posiada najnowocześniejszy w tej części Europy system nagłośnienia dźwięku immersyjnego, którego nie posiada żadna inna sala koncertowa w Polsce, co w założeniu ma przełożyć się na sukces komercyjny tego przedsięwzięcia. Podkreślenia wymaga fakt, że Cavatina Hall odpowiada na zapotrzebowanie osób niepełnosprawnych. Sala w Bielsku-Białej – jako pierwszy tego typu obiekt w Polsce – jest w pełni dostosowana do potrzeb osób niewidomych i niedowidzących. Sala koncertowa, foyer, windy, toalety, fotele i ciągi komunikacyjne są wyposażone w tzw. „totupointy”, prowadnice ścieżkowe, wypukłe oznakowanie siedzeń oraz inne urządzenia pozwalające osobom z tymi niepełnosprawnościami na sprawne nawigowanie po obiekcie bez konieczności korzystania z przewodników. Cavatina Hall jest pierwszą tak dobrze dostosowaną do potrzeb osób niewidomych salą i z pewnością będzie dla nich pierwszym wyborem, jeśli chodzi o uczestnictwo w życiu koncertowym. Osoby niewidome i niedowidzące stanowią znaczną liczbę osób zainteresowanych uczestnictwem w koncertach, zaś brak dostosowania sal koncertowych do ich potrzeb był jedną z głównych przeszkód, uniemożliwiających partycypację w życiu kulturalnym.

Rewitalizacja centrum Bielska-Białej

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

Think Tank dla szkolnictwa

W nowoczesnym biurowcu Cavatina Hall swoją siedzibę ma też Holistic Think Tank, działający w ramach fundacji Fiducia, która jest finansowana 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 propa-

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

Studio nagrań dla młodych talentów

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

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

Szlachetna Paczka

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

„Cavatina pomaga w pandemii”

Akcja w której przekazano na rzecz osób starszych i potrzebujących najważniejsze artykuły o wartości 1 mln złotych. W akcję zaangażowani byli się w charakterze wolontariuszy pracownicy Grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A. oraz jej partnerzy biznesowi i kontrahenci. Każdy kupował produkty spożywcze, środki czystości oraz inne artykuły pierwszej potrzeby, takie jak np. leki i przekazywał je potrzebującym. Fundacja zwracała wolontariuszom koszt takich zakupów. Opieką objęto prawie 1500 beneficjentów.

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. Sezon 2021 zakończyła jako liderka światowego rankingu kadetek w 2021 roku w dwóch kategoriach: do 47 kg i 51 kg. Dzięki swoim wybitnym osiągnięciom została przyjęta do grona reprezentacji Polski i włączona do przygotowań do Igrzysk Olimpijskich Paryż 2024.

Małgorzata Zdziechowska - Polska Dr Dolittle

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

Cavatina Music Camp

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

Cavatina Film Festival

Organizowany przez Cavatina, Film Festival to inicjatywa zrodzona ze współpracy Fundacji Fiducia i zespołu Holistic Think Tank, mająca na celu promocję niezależnego kina dotyczącego szeroko pojętej tematyki edukacji, wychowania i problemów wśród dzieci i młodzieży. Festiwal Filmowy Cavatina poprzez wyselekcjonowane filmy, debaty i wykłady sprzyja wzajemnemu zrozumieniu i poszanowaniu różnych kultur, poglądów, ale także praw człowieka. Cykl kilkudniowych imprez odbywa się w sezonie letnim w Bielsku-Białej. Imprezy odbywają się w salach Hali Cavatina oraz na rynku miejskim.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

IV. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W przyszłym półroczu oraz w perspektywie kolejnych latach planowany jest dalszy dynamiczny rozwój Grupy, poprzez konsekwentną realizację działań zmierzających do realizacji celu strategicznego jakim jest osiągnięcie do końca 2025 roku 1 mln m² GLA portfela rozumianego jako suma inwestycji zakończonych, w tym sprzedanych, trwających oraz planowanych zabezpieczonych (tj. z gruntem zakupionym lub zabezpieczonym, poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania).

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

- obserwowane już ożywienie na rynku najmu powierzchni biurowych, który w okresie pandemii COVID-19 charakteryzował się mniejszą aktywnością,
- solidne portfolio zabezpieczonych projektów pozwalające na systematyczne zwiększanie ilości powierzchni oddawanej do użytkowania,
- w znacznym stopniu zabezpieczone już na najbliższy rok potrzeby w zakresie finansowania zewnętrznego,
- duże zainteresowanie polskim sektorem nieruchomości komercyjnych ze strony zagranicznych funduszy inwestycyjnych,
- wzrost polskiej gospodarki, w tym dalszy wzrost udziału usług, który powinien przekładać się na zapotrzebowanie na powierzchnię biurową

Na dzień sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych polegających na realizacji projektów z zabezpieczonego portfela oraz jego dalszym uzupełnianiu o kolejne projekty. Rosnące stopy procentowe mogą w sposób negatywny przełożyć się na ceny sprzedaży realizowanych projektów, należy jednak zauważyć, że efekt ten powinien być w dużej mierze rekompensowany przez inflacyjne podwyżki czynszów.

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

Grupa ze względu na realizowany model biznesowy nie utrzymuje wysokiego salda środków pieniężnych, zgodnie bowiem z zapisami umów kredytowych, które mają dominujące znaczenie w zakresie finansowania zewnętrznego Grupy, ich kolejne

transze uruchamiane są proporcjonalnie do zaawansowania prac na finansowanym projekcie.

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

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

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

Rosnący popyt na coworking.

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

Kształtowanie się struktury finansowania poszczególnych projektów grupy.

Ze względu na obserwowany przez Grupę wzrost ostrożności banków w zakresie decyzji o angażowaniu się w nowe komercyjne projekty nieruchomościowe, istnieje prawdopodobieństwo konieczności zwiększania udziału własnego w finansowaniu projektów Grupy. Jednocześnie można spodziewać się wzrostu oczekiwań banków w zakresie stopnia komercjalizacji (odsetek powierzchni biurowej objętej podpisanymi umowami przednajmu (tzw. pre-lease) na etapie udzielania finansowania, co może opóźnić czas uzyskania finansowania dla danego projektu, a tym samym wymagać większego zaangażowania środków własnych.

Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów.

W roku 2022 oraz latach kolejnych należy spodziewać się dalszego wzrostu kosztów projektowania i wykonania obiektów, zarówno ze względu na systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych obiektów, jak i ze względu na rosnące ceny materiałów budowlanych, energii i transportu. W ocenie Zarządu koszty te powinny być w znacznej mierze rekompensowane wyższymi wycenami skomercjalizowanych obiektów (poprzez wyższe stawki bazowe najmu oraz inflacyjne indeksacje stawek najmu), a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marże uzyskiwane przez Grupę.

Rosnące zainteresowanie rynkiem nieruchomości w Europie Centralnej i w Polsce.

Grupa oczekuje dalszego wzrostu zainteresowania nowymi obiektami biurowymi klasy A w Europie Centralnej, w tym w Polsce. Czynnikiem wspierającym popyt będzie atrakcyjny spread pomiędzy stopami kapitalizacji nieruchomości biurowych w Polsce (dodatkowo wspierany przez inflacyjne indeksacje stawek najmu) a rentownością nieruchomości komercyjnych w krajach strefy euro oraz oprocentowaniem obligacji skarbowych tych krajów.

Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Mając na uwadze serię podwyżek stóp procentowanych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz ogólnoswiatowy trend zacieśniania polityki monetarnej (objawiający się m. in. rosnącymi stopami procentowymi w USA oraz strefie EUR), Grupa spodziewa się ponoszenia wyższych kosztów finansowych niż w latach ubiegłych. Rosnące stopy procentowe mogą w sposób negatywny przełożyć się również na ceny sprzedaży realizowanych projektów, należy jednak zauważyć, że efekt ten powinien być w dużej mierze rekompensowany przez inflacyjne podwyżki czynszów.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

Koncentracja na dużych projektach.

W roku 2022 i kolejnych Grupa zamierza koncentrować się na realizacji dużych budynków biurowych (powyżej 20 tys. m²) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m² GLA. Realizacja parków biurowych pozwala wypracowywać wyższe marże dzięki osiąganym korzyściom skali, a nabywaniem parków biurowych po ich komercjalizacji jest zainteresowanych więcej podmiotów, w szczególności zagranicznych inwestorów międzynarodowych o znacząco wyższym potencjale inwestycyjnym. Równolegle Grupa planuje realizować: (i) części biurowe i usługowe w projektach mieszanych (ang. mixed-use), tj. łączących funkcje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. Deweloperem części mieszkaniowych jest Grupa Resi Capital.

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

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

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

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

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

V. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	30 183	18 528
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(16 814)	(9 459)
Wynik z najmu i aranżacji	13 369	9 069
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	80 972	108 587
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	94 341	117 656
Przychody z pozostałych umów z klientami	-	-
Koszty pozostałych umów z klientami	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(23 366)	(13 171)
Pozostałe przychody operacyjne	8 118	3 948
Pozostałe koszty operacyjne	(6 941)	(1 854)
Zysk z działalności operacyjnej	72 152	106 579
Przychody finansowe	918	6 027
Koszty finansowe	(33 209)	(12 910)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	8 905	9 313
Zysk brutto	48 766	109 009
Podatek dochodowy	(9 593)	(20 497)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	39 173	88 512
Zysk netto za okres	39 173	88 512
Inne całkowite dochody		
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(14)	14
Inne całkowite dochody netto	(14)	14
Całkowity dochód za okres	39 159	88 526
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	1,55	5,09
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	1,55	5,09

Wzrost przychodów z czynszu w pierwszym półroczu 2022 roku w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o blisko 60% wynika z szybko postępującej komercjalizacji inwestycji biurowych oddanych do użytkowania w poprzednich okresach sprawozdawczych, jak i rozpoczęciem okresu najmu budynków oddanych do użytkowania w 2022 roku.

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

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

Wzrost kosztów ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2022 roku w porównaniu do pierwszego półrocza 2021 roku wynika w głównej mierze ze wzrostu kosztów wynagrodzeń i usług obcych, które są konsekwencją wzrostu skali działalności Grupy - kontynuacji bądź rozpoczęcia procesu inwestycyjnego na nowych projektach biurowych. Wzrost spowodowany jest również wyższymi kosztami amortyzacji, w tym amortyzacji od oddanej od użytkowania na przełomie 2022 i 2021 roku sali koncertowej w Bielsku-Białej.

Wzrost kosztów finansowych w pierwszym półroczu 2022 roku względem okresu porównawczego wynika w głównej mierze z wyższych kosztów finansowania dłużnego, które rosły wraz z pozyskiwaniem nowych źródeł finansowania realizowanych - nowych jak i rozpoczętych w latach ubiegłych - projektów inwestycyjnych. Ponadto osłabienie się PLN względem EUR w pierwszym półroczu 2022 roku pomniejszyło wynik Grupy Kapitałowej na działalności finansowej o 17,5 mln zł w stosunku do okresu porównawczego.

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 pierwszym półroczu 2022 roku Grupa rozpoznała z tego tytułu przychód w kwocie 8 905 tys. zł.

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 39 159 tys. zł na koniec czerwca 2022 roku. Spadek względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z fazy życia realizowanych inwestycji - obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania, które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej. Faza ta charakteryzuje się przyrostem przychodów z najmu i aranżacji, ale mniejszym zyskiem z wyceny nieruchomości inwestycyjnej.

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

Aktywa	30 czerwca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa trwałe	2 551 388	2 150 469
Aktywa niematerialne	74	98
Wartość firmy	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	75 195	70 714
Nieruchomości inwestycyjne	2 290 741	1 903 852
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	69 704	60 799
Pozostałe aktywa finansowe	23 214	26 171
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 524	3 170
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 511	3 240
Aktywa obrotowe	304 354	347 700
Zapasy	77 705	64 203
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	54 636	49 258
Należności z tytułu podatku dochodowego	150	226
Pozostałe aktywa finansowe	43 916	47 606
Pozostałe aktywa niefinansowe	32 724	54 382
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95 223	132 025
SUMA AKTYWÓW	2 855 742	2 498 169

Pasywa	30 czerwca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 093 059	1 053 900
Kapitał podstawowy	330 538	323 677
Kapitał zapasowy	90 395	84 061
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(59)	(45)
Zyski zatrzymane	672 185	646 207
Kapitał własny ogółem	1 093 059	1 053 900
Zobowiązania długoterminowe	1 468 177	1 075 174
Kredyty i pożyczki	1 149 629	853 449
Obligacje	208 488	115 774
Zobowiązania inwestycyjne	19 342	16 574

Pasywa	30 czerwca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Zobowiązania z tytułu leasingu	31 246	32 257
Pozostałe zobowiązania finansowe	3 338	2 171
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	2 177
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	56 134	52 772
Zobowiązania krótkoterminowe	294 506	369 095
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25 200	15 885
Kredyty i pożyczki	106 379	127 436
Obligacje	-	9 793
Zobowiązania inwestycyjne	106 442	137 604
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 841	2 631
Pozostałe zobowiązania finansowe	41 436	40 485
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	8 858	25 912
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 089	1 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 261	7 740
Zobowiązania ogółem	1 762 683	1 444 269
Kapitał własny i zobowiązania	2 855 742	2 498 169

Suma aktywów na koniec czerwca 2022 roku wyniosła 2 856 mln zł wobec 2 498 mln zł na koniec 2021 roku. Aktywa trwałe wykazywały wartość 2 551 mln zł wobec 2 150 mln zł na koniec roku 2021, stanowiąc 89 % sumy aktywów ogółem (86% na koniec 2021 roku). Najistotniejszą pozycją w ramach aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 291 mln zł, tj. 80% aktywów na koniec czerwca 2022 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest konsekwencją ponoszenia nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty oraz ich wyceny do wartości godziwej (tych projektów, które spełniają kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy)

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 czerwca 2022 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 304 354 tys. zł tj. 11% sumy aktywów (w okresie porównywalnym 14%).

Zmiana zobowiązań długoterminowych Grupy (na koniec czerwca 2022 roku wynosiły 1 468 mln zł wobec 1 075 mln zł na koniec 2021 roku) o 37% była przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę. Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec czerwca 2022 roku wynosiły 294 506 tys. zł wobec 369 095 tys. zł na koniec 2021 roku (spadek o 20%).

Spadek salda jest wynikiem zastąpienia części krótkoterminowych źródeł finansowania finansowaniem o terminie zapadalności dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz niższym saldem zobowiązań inwestycyjnych oraz zobowiązań z tytułu podatku VAT prezentowanych w innych zobowiązaniach niefinansowych.

Spadek salda jest wynikiem zastąpienia części krótkoterminowych źródeł finansowania finansowaniem o terminie zapadalności dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz niższym saldem zobowiązań inwestycyjnych oraz zobowiązań z tytułu podatku VAT prezentowanych w innych zobowiązaniach niefinansowych.

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

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Zysk/(strata) brutto	48 766	109 009
Korekty o pozycje:	(79 438)	(157 538)
Amortyzacja	2 830	1 625
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(80 972)	(108 587)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(8 905)	(9 313)
Wycena instrumentów pochodnych	2 878	(1 002)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(5 378)	(7 948)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(13 502)	(6 588)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	21 304	(2 210)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(9 436)	(314)
Odsetki	12 773	8 801
Podatek dochodowy zapłacony	(15 905)	(13 455)
Pozostałe	14 875	(18 547)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30 672)	(48 529)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Wpływy	6 459	25 296
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	37	88
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Splata udzielonych pożyczek	4 401	24 414
Odsetki otrzymane	2 021	794
Pozostałe	-	-
Wydutki	330 664	195 522
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	6 909	300

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	323 755	190 763
Udzielenie pożyczek	-	4 459
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(324 205)	(48 529)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Wpływy	685 381	324 762
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	528 371	239 075
Emisja dłużnych papierów wartościowych	89 365	43 696
Faktoring odwrotny	67 645	41 991
Wydatki	367 306	91 443
Spłata pożyczek/kredytów	277 822	62 611
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 641	-
Faktoring odwrotny	68 404	22 005
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	1 151	1 139
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	317	171
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	9 971	5 517
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	318 075	233 319
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(36 802)	14 564
Środki pieniężne na początek okresu	132 025	13 449
Środki pieniężne na koniec okresu	95 223	28 013

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w pierwszym półroczu 2022 roku (-) 30 672 tys. zł, wobec (-) 48 529 tys. zł w okresie porównywalnym.

Ujemne przepływy w obu okresach sprawozdawczych wynikają w głównej mierze z korekty wyniku brutto o niepieniężny wynik z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w pierwszym półroczu 2022 roku (-) 324 205 tys. zł, wobec (-) 170 226 tys. zł w okresie porównawczym. Po stronie wypływów kluczowe były ponoszone w obu okresach wydatki na nieruchomości inwestycyjne (akwizycja gruntów oraz koszty realizacji inwestycji).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w pierwszym półroczu 2022 roku 318 075 tys. zł, wobec 233 319 tys. zł w okresie porównawczym. Znaczące dodatnie przepływy w 2022 roku wynikały m. in. z emisji obligacji przez Jednostkę dominującą oraz pozyskaniu nowych pożyczek i kredytów przez spółki zależne. Pozyskane finansowanie posłużyło Grupie finansowaniu rozpoczętych w latach ubiegłych projektów inwestycyjnych oraz rozpoczęciu nowych.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	36 972	9 465
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	42 776	80 500
Przychody z umów z klientami	-	-
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(28 935)	(7 588)
Koszty z umów z klientami	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 389)	(1 504)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(775)	(171)
Zysk z działalności operacyjnej	46 649	80 702
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-
Pozostałe przychody finansowe	-	908
Pozostałe koszty finansowe	(1 770)	(372)
Zysk brutto	44 879	81 238
Podatek dochodowy	(2 122)	(1 901)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	42 757	79 337
Całkowite dochody netto	42 757	79 337
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	1,69	4,56
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	1,69	4,56

Zysk netto z działalności kontynuowanej w pierwszym półroczu 2022 roku wyniósł 42 757 tys. zł wobec 79 337 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wysokość jest bezpośrednio skorelowana z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Spadek wynikał z opisanego powyżej naturalnego cyklu życia realizowanych przez Grupę Kapitałową inwestycji biurowych.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A

Aktywa	30 czerwca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa trwałe	1 738 756	1 552 338
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	792 512	749 701
Pożyczki udzielone	946 244	802 637
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0
Aktywa obrotowe	64 271	52 484
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	21 996	38 354
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	2 771	2 042
Pozostałe aktywa niefinansowe	1 189	619
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 315	11 469
SUMA AKTYWÓW	1 803 027	1 604 822

Pasywa	30 czerwca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Kapitał własny	1 103 250	1 060 493
Kapitał podstawowy	330 538	323 677
Kapitał zapasowy	649 104	458 254
Zyski zatrzymane	123 608	278 562
Zobowiązania długoterminowe	685 291	523 382
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	379 135	308 625
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	85 379	88 816
Obligacje	208 488	115 774
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 289	10 167
Zobowiązania krótkoterminowe	14 486	20 947

Pasywa	30 czerwca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	0	0
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	10 297	7 623
Obligacje	0	9 793
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 189	3 386
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	145
SUMA PASYWÓW	1 803 027	1 604 822

Suma aktywów na koniec czerwca 2022 roku wyniosła 1 803 027 tys. zł wobec 1 604 822 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji pożyczki udzielone do poziomu 946 244 tys. zł na koniec czerwca 2022 roku wobec 802 637 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku. Wzrost salda pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim w 2022 roku związany jest z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. – dalszym zwiększaniem portfolio nieruchomości inwestycyjnych.

W 2022 roku nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych do poziomu 685 291 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 PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Zysk brutto	44 879	81 238
Korekty o pozycje:	(53 323)	(87 509)
Dywidendy otrzymane	-	2
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i wspólnikontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(42 776)	(80 500)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	2 385	(1 333)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(570)	(920)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	656	1 263
Odsetki	(14 081)	(3 187)
Podatek dochodowy zapłacony	-	-
Pozostałe	1 063	(2 832)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 444)	(6 271)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Wpływy :	291 125	91 905
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	291 125	91 905
Wydatki :	401 322	194 340
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	35	25
Udzielenie pożyczek	401 287	194 315
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(110 197)	(102 435)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku
Wpływy :	212 408	144 058
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	123 776	100 362
Emisja obligacji	88 632	43 696
Wydatki:	57 280	27 036
Spłata pożyczek i kredytów	57 280	27 036
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 641	-
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	145 487	117 022
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	28 846	8 318
Środki pieniężne na początek okresu	11 469	4 052
Środki pieniężne na koniec okresu	38 315	12 368

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej na koniec czerwca 2022 roku wyniosły (-) 8 444 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.

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej na koniec czerwca 2022 roku wyniosły (-) 110 197 tys. zł i powstały głównie z wyniku udzielania pożyczek jednostkom zależnym oraz ich spłaty w okresie sprawozdawczym.

Środki pieniężne netto z działalności finansowej na koniec czerwca 2022 roku wyniosły 145 487 tys. zł i wynikały m.in. z tytułu emisji obligacji serii P2022A i P2022B oraz nowych zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych.

Stan środków pieniężnych na koniec czerwca 2022 roku wyniósł 38 315 tys. zł.

VI. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Okres zakończony 30 czerwca 2022	Okres zakończony 30 czerwca 2021
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	72 152	106 579
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	3,58%	11,68%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	1,37%	4,97%

Spadek wartości EBIT oraz spadek poziomu wskaźników rentowności względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z fazy życia realizowanych inwestycji – obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży deweloperskiej została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania, które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej ze względu na brak osiągnięcia progów komercjalizacji zapisanych w polityce rachunkowości Grupy. Ponadto, poziom aktywów i kapitałów własnych Grupy wzrósł na skutek pierwszej publicznej emisji akcji w drugim półroczu 2021 roku, z której pozyskane środki wypracują zyski dopiero w przyszłości w ramach zwrotów z realizowanych inwestycji.

Zadłużenie grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 30 czerwca 2022	Stan na dzień 31 grudnia 2021
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	47,95%	39,00%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem /suma aktywów	61,72%	57,81%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	10,31%	14,77%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	51,41%	43,04%

Wzrost wskaźników zadłużenia w 2022 roku wynika z zwiększonego salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec czerwca 2022 roku wobec salda tych zobowiązań na koniec 2021 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 30 czerwca 2022	Okres zakończony 30 czerwca 2021
EBIT(tys. zł)	zysk operacyjny	46 649	80 702
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	3,88%	7,48%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	2,37%	4,94%

Wysokość wskaźników rentowności jest ściśle skorelowana z wysokością osiągniętego przez Spółkę zysku operacyjnego, którego spadek wynikał z niższej niż w okresie porównywalnym zmiany aktywów netto spółek zależnych realizujących kolejne nieruchomości biurowe. Niższa dynamika przyrostu wartości aktywów netto spółek zależnych wynika przede wszystkim z fazy życia realizowanych inwestycji – obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po zwolnieniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży deweloperskiej została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania, które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej ze względu na brak osiągnięcia progów komercjalizacji zapisanych w polityce rachunkowości Grupy. Ponadto, poziom aktywów i kapitałów własnych Spółki wzrósł na skutek pierwszej publicznej emisji akcji w drugim półroczu 2021 roku, z której pozyskane środki wypracują zyski dopiero w przyszłości w ramach zwrotów z realizowanych inwestycji.

Zadłużenie spółki Spółki Cavatina Holding S.A..

		Stan na dzień 30 czerwca 2022	Stan na dzień 31 grudnia 2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	38,81%	33,92%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	0,80%	1,31%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	38,01%	32,61%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	35,77%	28,59%

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

OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

W ocenie Zarządu Cavatina Holding S A obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy nie rodzi ryzyka w zakresie możliwości bieżącej spłaty zapadających zobowiązań jak dalszego rozwoju Grupy. Ocena ta bazuje przede wszystkim na sporządzonej przez Zarząd prognozie przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo gospodarczej. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na:

1. przepływach, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, z których Grupa może skorzystać w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;

2. utrzymywania na poziomie minimum zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy;
3. przepływach, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o uzgodnione lub będące w trakcie uzgadniania wstępne warunki finansowania. Dodatkowo, Grupa ma szereg alternatywnych możliwości zapewnienia finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla zapewnienia kontynuacji jej działalności, m. in.:
 - sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych projektów,
 - emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. zł (dotychczas wyemitowana kwota, z uwzględnieniem emisji po dniu bilansowym, to 100 700 tys. Zł)
 - emisja jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 200 000 tys. zł organizowanego przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („Program”) na podstawie zawartej w dniu 23 grudnia roku umowy programowej,
 - podpisanie umów finansowania dla projektów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamy, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
 - częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

Dodatkowo Grupę wspiera dotychczas zbudowana baza kapitałowa (w tym, dzięki przeprowadzonej pierwszej ofercie publicznej akcji) oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

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 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 albo przeglądu przekazywane są Zarządowi i Radzie Nadzorczej, a opinia i raport z badania sprawozdania rocznego – także Walnemu Zgromadzeniu.

VII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 czerwca 2022 roku

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	59 395	WIBOR + marża	28.07.2023
CAVATINA GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	14 809	WIBOR + marża	30.05.2023
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	11 756	WIBOR + marża	22.06.2024
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	49 274	WIBOR + marża	22.06.2024
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	19 840	WIBOR + marża	04.11.2022
Carbon Tower Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	103 637 *	EURIBOR + marża	20.12.2030
Tischnera Office Sp. z o.o.	Norddeutsche Landesbank Girozentrale	229 325 *	EURIBOR + marża	04.02.2027
Cavatina	AION S.A.	58 000	EURIBOR + marża	11.03.2028
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	51 182	WIBOR + marża	14.01. 2033
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	63 458	WIBOR + marża	20.12.2036
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	26 169	WIBOR + marża	20.06. 2037
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A	260 648	EURIBOR + marża	31.12.2023
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A	3 359	EURIBOR + marża	31.12.2024 (kredyt odnawialny VAT)
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	97 484 *	EURIBOR + marża	30.06 2029
Cavatina SPV 19 Sp z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	33 035	EURIBOR + marża	30.06.2029
ogółem		1 081 371		

* Zobowiązania spłacone na dzień publikacji niniejszego sprawozdania z działalności.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 czerwca 2022 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E	20 760	WIBOR + marża	21.06.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1	20 952	WIBOR + marża	22.12.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	20 052	oprocentowanie stałe	31.03.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	56 921	WIBOR + marża	19.11.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A	39 993	WIBOR + marża	08.09.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B	38 484	WIBOR + marża	30.12.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	11 326	EURIBOR + marża	19.11.2025
ogółem		208 488		

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

W lipcu 2022 wyemitowano kolejną serię z programu emisji obligacji – tj. P2022C w kwocie 20 000 tys. zł (są notowane na Catalist)

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek na dzień 30 czerwca 2022 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	14 421	oprocentowanie stałe	09.03.2023
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	59 727	WIBOR + marża	30.01.2025
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	24 435	oprocentowanie stałe	15.01.2023
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	6 073	EURIBOR + marża	15.01.2023
podmiot niepowiązany	Cavatina GW Sp. z o.o.	21	oprocentowanie stałe	24.07.2022
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	37 676	oprocentowanie stałe	03.09.2025
ogółem		142 353		

Zobowiązania warunkowe udzielone przez Grupą Cavatina Holding S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku

Dłużnik	Podmiot udzielający finansowania/ gwarancji	Ekspozycja	termin	Przeznaczenie
Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	5 060	20.12.2024	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	4 837	31.12.2024	Umowa gwarancji wystawionej na rzecz Gminy Miasta Gdańska (umowa inwestorstwa zastępczego dla inwestycji drogowej) - poręczenie weksla
Cavatina GW Sp. z o.o.	Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	965	14.01.2023	gwarancja należytego wykonania i usunięcia usterek - Palio B
Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	1 400	31.12.2025	zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej.
Ogółem:		12 262		

UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE: W TYM PODMIOTOM POWIĄZANYM

Pożyczki udzielone na dzień 30 czerwca 2022 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Należność	Waluta	Oprocentowanie	Terminy wymagalności
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	4 709 22 042	EUR PLN	WIBOR + marża	31.12.2037
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	643	PLN	WIBOR + marża	03.04.2023
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	529	PLN	WIBOR + marża	08.06.2024
Ogółem:			23 214 4 709	PLN EUR	

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

Łączne kwoty transakcji zawarte z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe zostały podane w notcie nr 19 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku.

Instrumenty finansowe

Szczegółowe informacje dotyczące polityki rachunkowości w zakresie instrumentów finansowych oraz ich klasyfikacji i wyceny, jak również przyjęte przez Spółkę i Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym kredytowym, stopy procentowej, walutowym oraz ryzykiem zarządzania płynnością zostały zaprezentowane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku.

VIII. ISTOTNE ZDARZENIA

W dniu 23 maja 2022 roku KDPW na podstawie oświadczenia nr 447/2022 postanowiło dokonać asymilacji 527.836 akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki, oznaczonych przez KDPW kodem „PLCVNTH00073” z pozostałymi akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym. Akcje serii C zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 26 maja 2022 roku.

Akcje serii A, B i C Spółki notowane są w systemie notowań ciągłych pod oznaczeniem „CAV” i skróconą nazwą „CAVATINA”. Po uwzględnieniu kosztów emisji, Spółka pozyskała ponad 181,5 mln zł wpływów, które zostały przeznaczone na udzielenie przez Emitenta pożyczek do spółek celowych. Spółki celowe otrzymane środki wydatkowały na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z poszczególnymi projektami, w tym m. in. 85 mln zł przeznaczono w dniu 10 sierpnia na sfinansowanie zakupu nieruchomości gruntowych we Wrocławiu, na których realizowane są obecnie projekty Quorum A oraz Quorum B. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 19/2021).

Akcje Cavatina Holding S.A. na GPW	
KOD AKCJI	PLCVYNH00040
SKRÓT	CAV
Przynależność do	WIG-Poland, Investor MS, WIG-NIERUCHOMOŚCI, WIG, sWIG80

EMISJA OBLIGACJI

Program publicznej emisji obligacji

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

W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 50.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji.

W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40.695 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o łącznej wartości nominalnej 40.695.000 zł. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) z dnia 9 marca 2022 roku, pierwszy dzień notowania wyemitowanych przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

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

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

W dniu 29 czerwca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 20.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C o łącznej wartości nominalnej do 20 mln zł z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji.

W dniu 15 lipca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 20.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł. Zgodnie z uchwałą nr 703/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) z dnia 21 lipca 2022 roku, pierwszy dzień notowania wyemitowanych przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW został ustalony na dzień 25 lipca 2022 roku.

ISTOTNE UMOWY FINANSOWE

Kredyt inwestycyjny zaciągnięty przez jednostkę zależną

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

Łączna kwota udzielonego kredytu to 50.000.000 EUR. Uzyskane finansowanie w kwocie ok. 34.250.000 EUR zostanie przeznaczone na spłatę umowy kredytowej z dnia 30 lipca 2018 roku zawartej pomiędzy Tischnera Office sp. z o.o. a Alior Bank S.A. Pozostała kwota uzyskanych środków pieniężnych tj. ok. 15.500.000 EUR, zostanie przeznaczona na bieżącą działalność inwestycyjną Grupy. Dniem ostatecznej spłaty kredytu jest data przypadająca w terminie 5 lat od daty uruchomienia kredytu. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 9/2021.

Umowa kredytu wieloproduktowego zawarta przez spółki zależne

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

Kredyt przeznaczony na: (i) refinansowanie kosztów Projektu związanych z budową budynku A oraz (ii) refinansowanie lub finansowanie kosztów wykończenia lokali w Budynku A, które nie zostały jeszcze wynajęte na datę podpisania Umowy („Kredyt 1”). Maksymalna kwota Kredytu 1 wynosi 21.000.000 EUR, jednak nie więcej niż równowartość 65% wartości rynkowej nieruchomości, na której budowany jest Budynek A.

Kredyt przeznaczony na refinansowanie lub finansowanie kosztów Projektu związanych z budową Budynku B, z wyjątkiem podatku VAT („Kredyt 2”). Maksymalna kwota Kredytu 2 wynosi 45.000.000 EUR, jednak nie więcej niż równowartość 70% wartości kosztów realizacji Projektu związanych z nieruchomością, na której budowany jest Budynek B.

Kredyt przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z budową Budynku B („Kredyt VAT”). Kredyt VAT zostanie udostępniony Kredytobiorcom w kwocie do 10.000.000 zł.

Kredyt przeznaczony: (i) do maksymalnej kwoty 45.000.000 EUR - na ewentualne refinansowanie Kredytu 2 w drodze konwersji oraz (ii) w kwocie 4.000.000 EUR - na częściowe, dodatkowe refinansowanie lub finansowanie kosztów Projektu związanych z budową Budynku B („Kredyt 3”). Maksymalna, łączna kwota Kredytu 3 wyniesie 49.000.000 EUR, jednak nie więcej niż równowartość 65% wartości rynkowej nieruchomości, na której budowany jest Budynek B.

Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty Kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy.

Dniem ostatecznej spłaty: (i) Kredytu 2 jest 31 marca 2025 roku, z zastrzeżeniem możliwości konwersji, o której mowa powyżej, (ii) Kredytu 1 oraz Kredytu 3 jest 13 maja 2029 roku, (iii) Kredytu VAT jest 30 czerwca 2025 roku. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 25/2022

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

W dniu 24 sierpnia 2022 roku trzy spółki zależne Emitenta, jako sprzedający, zawarły z trzema podmiotami powiązаныmi Lone Star Funds, jako kupującymi, umowy sprzedaży (uprzednio w dniu 14 czerwca 2022 zawarte zostały umowy przedwstępne sprzedaży) następujących nieruchomości: (i) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Fabrycznej 6 we Wrocławiu oraz prawa własności wniesionego na niej budynku pn. „Carbon Tower” („Carbon Tower”) wraz ze znajdującymi się na jej terenie rzeczami ruchomymi, a także prawami własności intelektualnej związanymi z budową oraz użytkowaniem Carbon Tower, (ii) prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. Klimeckiego w Krakowie oraz prawa własności wniesionego na nich budynku pn. „Ocean Park A” („Ocean Park A”) wraz ze znajdującymi się na ich terenie rzeczami ruchomymi, a także prawami własności intelektualnej związanymi z budową oraz użytkowaniem Ocean Park A, (iii) prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Księdza Józefa Tischnera 8 w Krakowie (obejmującej wniesiony na niej budynek pn. „Tischnera Office”) („Tischnera Office”) wraz ze znajdującymi się na jej terenie rzeczami ruchomymi, a także prawami własności intelektualnej związanymi z budową oraz użytkowaniem Tischnera Office (Carbon Tower, Ocean Park A oraz Tischnera Office zwane są dalej łącznie „Nieruchomościami”).

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

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

INNE WYDARZENIA

Wydanie akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego

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

Przeznaczenie zysku osiągniętego w roku obrotowym 2021

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

Powołanie członków zarządu

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

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

Pana Rafała Malarza, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu;

Pana Daniela Dragę, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu;

Pana Szymona Będkowskiego, powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 44/2022.

IX. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY

KAPITAŁ ZAKŁADOWY CAVATINA HOLDING S.A

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosił 330 862 194,00zł i dzielił się na 25 426 034 akcje o wartości nominalnej 13 zł każda w tym:

17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A

7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B.

527 836 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.

Wartość nominalna jednej akcji wynosi 13 zł. Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

ZMIANY W KAPITALE ZAKŁADOWYM

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

W dniu 20 kwietnia 2022 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego

Rejestru Sądowego, dokonał ujawnienia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 323 676 574,00 Zł, o kwotę 6 851 868 zł, do kwoty 330 538 442,00 Zł, poprzez emisję 527 836 akcji serii C Spółki.

ZMIANY PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 14 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji zmian art. 6 ust.1 Statutu Spółki, przyjętego aktem notarialnym REP. A NR 2990/2022 w dniu 28.06.2022 roku.

STRUKTURA AKCJONARIATU CAVATINA HOLDING S.A

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 583 947	69,16%	17 583 947	69,16%
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	4 342 087	17,08%	4 342 087	17,07%
Razem	25 426 034	100%	25 426 034	100%

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

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 26 WRZEŚNIA 2022 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 708 437	69,65%	17 708 437	69,65%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 342 087	17,08%	4 342 087	17,07%
Razem	25 426 034	100%	25 426 034	100%

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

POLITYKA DYWIDENDOWA

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

KONTROLA NAD SPÓŁKĄ

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Cavatina Sp. z o.o. Jednostką bezpośrednio dominującą jest Cavatina Group S.A. Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o. kontrolowana przez Michała Dziudę pełniące 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	130 015	1 690 195	-	-
Szymon Będkowski	Członek Zarządu	-	-	-	-
* Michał Dziuda	Przewodniczący Rady Nadzorczej	152 584	-	3 575 196	178 759 800
Filip Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	32 851	-	233 165	3 886 100
Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda)	Członek Rady Nadzorczej	-	-	77 722	1 658 200
Anna Duszańska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Agnieszka Wiśniewska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

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

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Organy zarządzające i nadzorujące

Zarząd CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2022 roku wchodzi:

Rafał Malarz – Prezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski – Członek Zarządu

KADENCJA

Dwaj członkowie Zarządu zostali powołani do pełnienia funkcji w Zarządzie przy zawiązaniu Spółki dnia 19 lipca 2017 roku, przy czym Rafał Malarz pełni funkcję Prezesa Zarządu od 31 grudnia 2020 roku, a Daniel Draga pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu od dnia 26 listopada 2020 roku.

POSZERZENIE SKŁADU ZARZĄDU

Na podstawie Uchwały Nr 4/01/2022 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni. Od dnia 1 lutego 2022 roku Zarząd Spółki pracuje w składzie trzyosobowym. Wspólna kadencja członków Zarządu Emitenta upływa z dniem 19 lipca 2022 roku.

Po dniu bilansowym, na podstawie Uchwał: Nr 3/07/2022, Nr 4/07/2022, Nr 5/07/2022 powziętych w dniu 19 lipca 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta powołała wszystkich członków zarządu na kolejną wspólną 5 letnią kadencję od dnia 19 lipca 2022 roku.

Rada Nadzorcza CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień publikacji Sprawozdania wchodzi:

Michał Dziuda -Przewodniczący Rady Nadzorczej

Filip Dziuda -Członek Rady Nadzorczej

Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) - Członek Rady Nadzorczej

Anna Duszańska -Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Wiśniewska -Członek Rady Nadzorczej

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

X. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

RYZYKA DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ COVID-19

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

Poniżej przedstawiono ryzyka związane z trwającą pandemią COVID-19 zidentyfikowane przez Spółkę i Grupę na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania. Zapoznając się z ich treścią i próbując ocenić możliwy wpływ pandemii COVID-19 na przyszłą działalność Spółki i Grupy należy mieć na uwadze, że ze względu na nieprzewidywalność rozwoju pandemii COVID-19 i jej konsekwencji, po dniu publikacji raportu za rok 2021 mogą się pojawić oraz zmaterializować ryzyka nieopisane poniżej, uznane przez Spółkę za nieistotne lub nieidentyfikowane przez Spółkę i Grupę.

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

Trwająca od marca 2020 roku, pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. Work From Home, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że po zakończeniu pandemii COVID-19 część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe negocjacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy.

Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. hot-desk), ocena wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Trwająca pandemia COVID-19 może wywierać negatywne skutki na koszty poszczególnych projektów.

Trwająca pandemia COVID-19 jest przyczyną wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach. Wzrosty wynikają z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych, niż wcześniejsze, a zatem ma miejsce jednoczesne ograniczanie podaży i zwiększanie popytu. W pierwszej połowie roku 2022 Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach.

RYZYKA DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI GRUPY NIEZWIĄZANE Z PANDEMIĄ COVID-19

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

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

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Większość projektów realizowanych przez Grupę znajdowała się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Okres realizacji każdego z projektów, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży projektu, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych. Opóźnienie komercjalizacji lub sprzedaży projektu wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu realizacji projektu, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu.

Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości. Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży powierzchni biurowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

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

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiędzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji, przekładające się – każde z osobna lub w różnych kombinacjach – na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży.

Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanych i faktycznych wpływów środków ze sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa przyjmuje opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych

opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów.

Ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów, rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami.

W każdym z przyszłych lat obrachunkowych Grupa planuje jednoczesną realizację kilku projektów, znajdujących się na różnych etapach zaawansowania prac. Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektu, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następowała sprzedaż projektu (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie do rozkładu każdego z projektów w czasie, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując w przyszłości poszczególne lata obrotowe Grupy, inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą być istotnie różne od siebie pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilkunastu projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, jak również zmiennymi, opisanymi w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”.

Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariantcie, pomimo realizacji prac wykonawczych poszczególnych projektów zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w okresie mogą wynosić zero lub być ujemne.

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

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

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

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

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej

oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet – w skrajnym przypadku – uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie. W ocenie Emitenta, koncentrując się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast, Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciw społeczny.

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

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

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz pozwolenia na budowę.

Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach.

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



XI. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU

Niniejszym oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Równocześnie oświadczamy, że półroczne sprawozdanie z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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



