



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Kraków, dnia 30 maja 2022 roku



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC



SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	4
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej	4
Kapitał zakładowy	4
Wypłata dywidendy	4
Nabycie udziałów własnych	4
Organy Jednostki Dominującej	4
Skład Zarządu Jednostki Dominującej	4
Oddziały	4
II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA SP. Z O.O.	5
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	10
IV. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	13
V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	16
VI. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	24
VII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2021 ROKU.	24
VIII. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ.	27
IX. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY CAVATINA SP. Z O.O.	29
X. OPIS ZAGROZEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA	29
XI. INWAZJA FEDERACJI ROSYJSKIEJ W UKRAINIE	33
XII. INSTRUMENTY FINANSOWE	33



I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do roku obrotowego zakończonego w dniu 31 grudnia 2021 roku, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., które nastąpiły po dniu bilansowym i są aktualne na dzień sporządzenia sprawozdania.

Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

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

Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zakładowy wynosił 194.304.150 zł i dzielił się na 3.886.083 udziały o wartości nominalnej 50 zł każdy.

- Michał Dziuda posiada 3.575.196 udziały w kapitale zakładowym Spółki.
- Paulina Dziuda posiada 77.722 udziały w kapitale zakładowym Spółki.
- Filip Dziuda posiada 233.164 udziały w kapitale zakładowym Spółki.

Wypłata dywidendy

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie 10.869.566,31 zł. Uchwała ta została podjęta w dniu 21 stycznia 2022 roku.

Nabycie udziałów własnych

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

Organy Jednostki Dominującej

Organami Jednostki Dominującej są:

- Zgromadzenie Wspólników
- Zarząd

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

Skład Zarządu Jednostki Dominującej

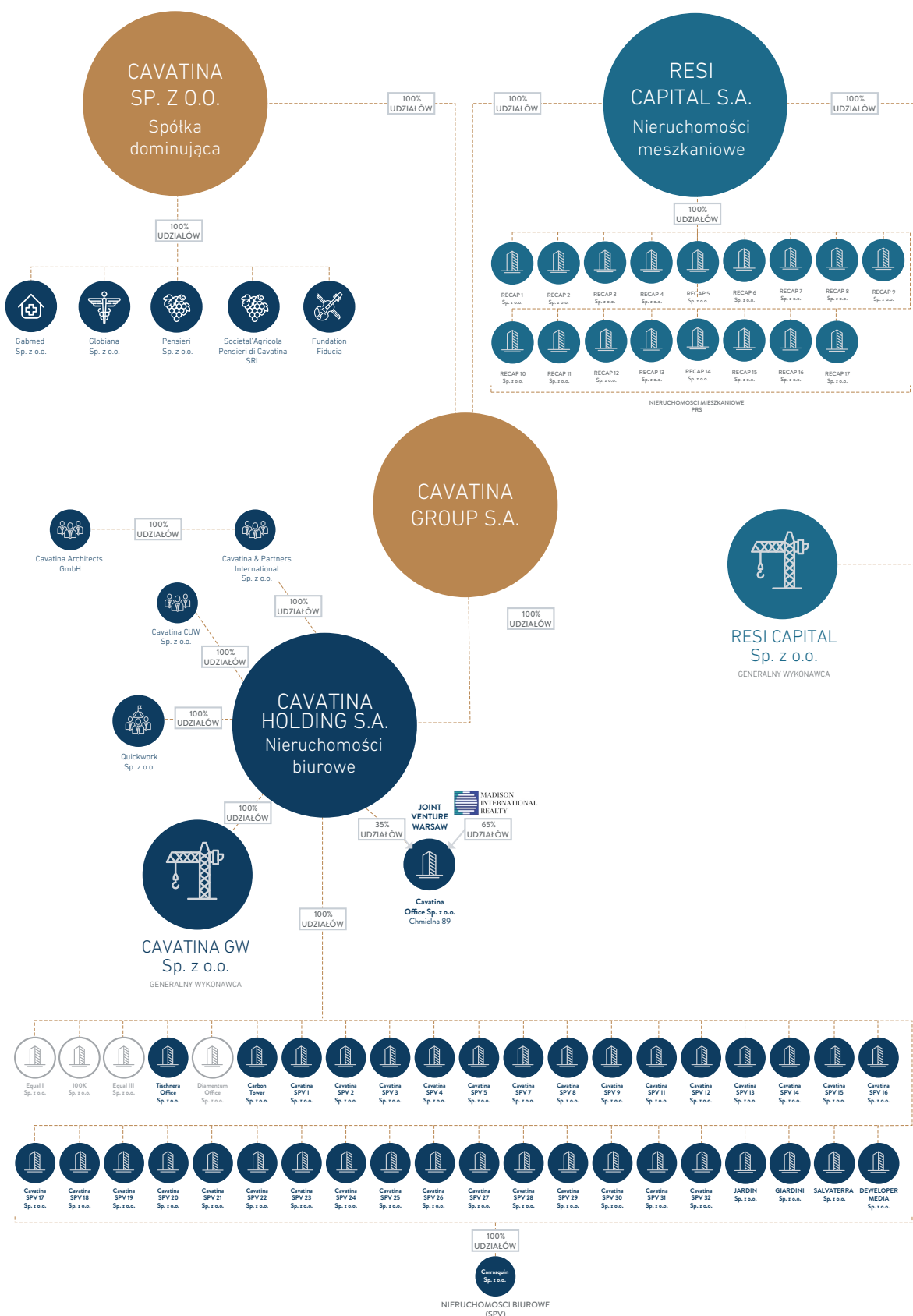
W roku 2021 Zarząd spółki Cavatina Sp. z o.o. był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcję Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

Oddziały

Spółka nie posiada samobilansujących się oddziałów.

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

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



W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodzi Cavatina Sp. z o.o. jako Jednostka Dominująca oraz poniżej wymienione spółki zależne i współkontrolowane. Poprzez jednostki zależne Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. rozumie jednostki przez nią kontrolowane (bezpośrednio oraz pośrednio), natomiast poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2021*
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności rolniczej, produkcja artykułów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%
Gabmed Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	69,88%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	69,88%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	69,88%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	69,88%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	69,88%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowaną we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	69,88%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	69,88%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	69,88%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	69,88%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	69,88%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2021*
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowanej w Bielsku-Białej	69,88%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowanej we Krakowie	69,88%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office A zlokalizowanej we Krakowie	69,88%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowanej w Katowicach	69,88%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office A zlokalizowanej w Gdańsku	69,88%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	69,88%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowanej w Katowicach	69,88%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	69,88%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2021*
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina Sp. z o.o.	69,88%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	24,46% (jednostka współkontrolowana)
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2021*
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%
ReCap SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%
ReCap SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%

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

W okresie sprawozdawczym, dnia 5 lipca 2021 roku, 100% akcji spółki Cavatina Holding S.A. oraz spółki Resi Capital S.A. zostały wniesione przez Cavatinę Sp. z o.o. do Cavatina Group S.A (spółkie w 100% kontrolowanej przez Cavaitna Sp. z o.o.). Transakcja została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS dnia 8 lipca 2021 roku.

Z dniem 30 lipca 2021 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. („CHSA”) z kwoty 226.176.574 zł, o kwotę 97.500.000 zł, do kwoty 323.676.574 zł, poprzez pierwszą publiczną emisję 7.500.000 akcji serii B Spółki CHSA, na skutek której jedyny dotychczasowy akcjonariusz Spółki Cavatina Grupy S.A. zmniejszył procentowy udział posiadanych akcji Spółki ze 100% do 69,88%. W wyniku emisji pozyskano 187.500 tys. zł i poniesiono 7.158 tys. zł kosztów związanych z tą emisją. Dzień pierwszych notowań w związku z pierwszą publiczną emisją akcji Spółki Cavatina Holding S.A. miał miejsce 23 lipca 2021 roku.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w 2022 roku utworzone zostały spółki ReCap SPV 18 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 22 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o.

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

Podstawowym przedmiotem działalności spółki Cavatina Sp. z o.o. jako Jednostki Dominującej jest działalność holdingowa, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. W roku obrotowym 2021 Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. kontynuowała swoją aktywność w segmencie nieruchomości, polegającą na realizacji dużych biurowych komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od ok. 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe) oraz projektów mieszkaniowych na wynajem (segment tzw. PRS). Obiekty biurowe realizowane przez Grupę Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. to wyłącznie budynki klasy A. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. realizuje również projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), tj. inwestycje w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe (oferujące mieszkania na wynajem).

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

Projekty biurowe

Projekty zakończone i sprzedane

Nr.	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
1	Diamantum Office	Wrocław	9,3	II kw.2019	III kw. 2019
2	Equal Business Park A, B,C	Kraków	49,3	IV kw.2018	II kw. 2020
3	Chmielna 89*	Warszawa	25,2	II kw. 2020	III kw. 2020

* Sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zakończone

Nr.	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)	Data zakończenia inwestycji
1	Carbon Tower	Wrocław	19,1	II kw. 2019
2	Tischnera Office	Kraków	33,6	IV kw. 2019
3	Global Office Park C	Katowice	4	IV kw. 2020
4	Cavatina Hall A	Bielsko-Biała	8,1	IV kw. 2020
5	Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	I kw. 2021
6	Ocean Office Parka A	Kraków	13	III kw. 2021*
7	Equal Business Park D	Kraków	11,4	I kw. 2021

Projekty zakończone

Nr.	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)	Data zakończenia inwestycji
8	Global Office Park A1	Katowice	27,3	I kw. 2022
9	Global Office Park A2	Katowice	27,9	I kw. 2022
10	Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022

Projekty w trakcie realizacji

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

Projekty w przygotowaniu *

Nr.	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)	Planowane rozpoczęcie inwestycji	Planowane zakończenie inwestycji
1	Palio Office Park C	Gdańsk	23,4	II kw. 2022	I kw. 2024
2	Palio Office Park E	Gdańsk	7,9	III kw. 2022	IV kw. 2023
3	Palio Office Park F	Gdańsk	8,7	III kw. 2022	IV kw. 2023
4	Palio Office Park G+H	Gdańsk	11,6	I kw. 2023	II kw. 2024
5	Ocean Office Park D	Kraków	5,0	IV kw. 2022	IV kw. 2023
6	Quorum E	Wrocław	5,6	III kw. 2022	IV kw. 2023
7	Kraków Office Park	Kraków	39,5	IV kw. 2022	IV kw. 2025

* Powyższa tabela nie zawiera projektów we wstępnej fazie projektowania i realizacji

Projekty mieszkaniowe

Projekty w trakcie realizacji

Nr.	Nazwa projektu	Miasto	PMU (tys. m ²)	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji
1	Quorum Apartments C	Wrocław	15,9	IV kw. 2020	II kw. 2023
2	Global Apartments B	Katowice	25,9	II kw. 2020	II kw. 2023
3	WIMA Apartments B i C	Łódź	14,8	III kw. 2021	IV kw. 2023
4	Tuwima Apartments	Łódź	25,9	II kw. 2022	IV kw. 2023
5	Ocean Apartments C	Kraków	5,1	II kw. 2022	IV kw. 2023

Do najważniejszych wydarzeń w Grupie w 2021 roku można zaliczyć:

- Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego Ocean Office Park A, Equal Business Park D w Krakowie oraz Palio Office Park A w Gdańsku o łącznej powierzchni ponad 40 tys. m² GLA. Po dniu bilansowym, w I kwartale 2022 roku do użytkowania oddano inwestycję Global Office Park (A1 i A2) w Katowicach oraz Palio Office Park B w Gdańsku o łącznej powierzchni ponad 62,7 tys. m² GLA, a w realizacji znajdują się projekty o łącznej powierzchni ponad 160 tys. m² GLA,
- Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie części koncertowej Cavatina Hall w Bielsku-Białej, która wchodzi w skład kompleksu wielofunkcyjnego połączonego z częścią biurową oddaną do użytkowania pod koniec 2020 roku,
- Uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie excellent dla projektów Cavatina Hall sala koncertowa, Palio Office Park A, Global Office Park C, Ocean Office Park A, Cavatina Hall część biurowo-usługowa, Equal Office Park D,
- Uzyskanie certyfikatów WELL Health and Safety dla projektów: Carbon Tower, Tischnera Office, Chmielna 89, Palio Office Park A, Equal Business Park D, Global Office Park C, Ocean Office Park A, Cavatina Hall,
- Podpisanie umów najmu obejmujących łącznie ponad 40 tys. m² GLA powierzchni,
- Rozpoczęcie budowy projektów mieszkaniowych WIMA Apartments B i C,
- Przeprowadzenie pierwszej oferty publicznej Cavatina Holding S.A. zapewniającej ponad 180 mln zł na jej dalszy rozwój,
- Przeprowadzenie trzech emisji obligacji o łącznej wartości blisko 100 mln zł,
- Pozyskanie finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 570 mln zł,
- Ustanowienie dwóch programów emisji obligacji o łącznej wartości 400m zł,
- Zakup gruntów oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty w łącznej kwocie ponad 590 mln zł.

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

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

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych), związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości biurowych i mieszkaniowych. Szczególnie istotnym elementem modelu biznesowego Grupy jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na uniezależnienie się od zewnętrznych usług projektowania architektonicznego, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych, sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która w przypadku wielu innych deweloperów jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach.

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

AKWIZYCJA GRUNTÓW

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

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE

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

GENERALNE WYKONAWSTWO

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

KOMERCJALIZACJA POWIERZCHNI

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

I 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.

I 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.

I 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.

Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. zakłada budowę obiektów biurowych oraz mieszkalnych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski.

Podstawowe cele strategiczne Grupy to:

- W ramach działalności biurowej, dalsza ekspansja na rynku biurowym w Polsce, rozwój portfela budynków biurowych klasy A i osiągnięcie do końca 2025 roku poziomu 1 mln m² GLA projektów w portfolio (w tym projektów w trakcie realizacji oraz projektów planowanych na zabezpieczonych gruntach),
- W ramach działalności mieszkaniowej (PRS), rozwój portfela mieszkań na wynajem i osiągnięcie do końca 2025 roku portfela w rozmiarze ponad 5.000 mieszkań.

W ramach realizacji powyższej strategii szczególny nacisk kładzie się na następujące aspekty:

1. Koncentracja na realizacji dużych biurowych projektów komercyjnych (tj. od 20 tys. do 100 tys. m² GLA), możliwych do realizacji etapami, w tym także budynków biurowych, wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne (mixed use), wyróżniających się unikalną architekturą, wysoką jakością realizacji i designem, zlokalizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz atrakcyjne wyceny przy sprzedaży projektu.
2. Koncentracja na realizacji projektów mieszkaniowych w najlepszych lokalizacjach, znajdujących się w największych miastach Polski, w tym także projektów mieszkalnych wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne (mixed use) połączone z budynkami biurowymi i innymi funkcjami.
3. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu w sposób komplementarny potrzeb potencjalnych najemców.
4. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie

inwestorskiej, w celu wykorzystania szans inwestycyjnych.

5. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego.
6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach organizacyjnym, czasowym oraz finansowym.
7. Zapewnienie zdywersyfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym.
8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą obiektów biurowych przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.



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

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Bilans	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Aktywa trwałe, w tym:	2 318 755	1 332 866	985 889	74%
Rzeczowe aktywa trwałe	107 066	34 091	72 975	214%
Nieruchomości inwestycyjne	2 087 527	1 194 510	893 017	75%
Inwestycje w spółki wyceniane metodą praw własności	86 354	57 089	29 266	51%
Aktywa obrotowe, tym:	259 646	104 341	155 306	149%
Należności krótkoterminowe	66 686	66 884	-198	0%
Inwestycje krótkoterminowe	186 746	31 586	155 160	491%
Aktywa razem	2 578 401	1 437 207	1 141 194	79%
Kapitał własne	768 855	686 104	82 752	12%
Kapitał mniejszości	317 455	-	317 455	-
Rezerwy na zobowiązania	88 727	74 601	14 126	19%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	983 513	453 375	530 138	117%
Kredyty i pożyczki	847 038	409 576	437 463	107%
Obligacje	115 774	28 449	87 325	307%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	369 022	179 440	189 582	106%
Kredyty i pożyczki	177 987	91 158	86 829	95%
Obligacje	9 793	-	9 793	-
Rozliczenia międzyokresowe	50 829	43 688	7 141	16%
Pasywa razem	2 578 401	1 437 207	1 141 194	79%

Suma aktywów na koniec 2021 roku wyniosła 2.578.401 tys. zł wobec 1 437.207 tys. zł na koniec 2020 roku. Aktywa trwałe miały wartość 2.318.755 tys. zł wobec 1.332.866 tys. zł na koniec roku 2020, stanowiąc 90% sumy aktywów ogółem. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2.087.527 tys. zł, tj. 81% aktywów na koniec 2021 roku), na które składają się: nieruchomości inwestycyjne w budowie, grunty nabyte w celu realizacji projektów, oraz nieruchomości inwestycyjne zakończone. Na koniec 2021 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 259.646 tys. zł tj. 10% sumy aktywów. W ramach rzeczowych aktywów trwałych Grupa w 2021 roku prezentuje nakłady na salę koncertowo-konferencyjna (część budynku Cavatina Hall w Bielsku-Białej) wraz z jej wyposażeniem w kwocie 64 488 tys. zł. Sala będzie wykorzystywana przez Grupę przede wszystkim na cele w obszarze CSR (Corporate Social Responsibility) / ESG (Environmental, Social, and Governance).

Na skutek pierwszej publicznej emisji akcji spółki zależnej Cavatina Holding S.A. został rozpoznany kapitał mniejszości, odpowiadający 30,12% aktywów netto spółki Cavatina Holding S.A.

Zobowiązania długoterminowe Grupy na koniec 2021 roku wynosiły 983.513 tys. zł wobec 453.375 tys. zł na koniec 2020 roku, co oznacza wzrost o 117%. Znaczący wzrost był przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec 2021 roku wynosiły 369.022 tys. zł wobec 179.440 tys. zł na koniec 2020 roku co oznacza zmianę o 106%. Przyrost salda jest wynikiem zwiększonej skali działalności, w tym pozyskania nowych, krótkoterminowych źródeł finansowania (kredyty obrotowe, faktoring odwrotny), w które w praktyce w większości podlegają rolowaniu.

Rachunek Zysków i Strat	Rok zakończony dnia		Zmiana	
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020 roku	[w tys. zł]	[w %]
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	46 898	62 860	-15 963	-25%
Przychody z najmu i aranzacji	40 445	59 021	-18 576	-31%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	295 102	252 368	42 734	17%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-82 316	-51 982	-30 334	58%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	259 683	263 246	-3 563	-1%
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej, współkontrolowanej i stowarzyszonej	-101 462	20 621	-122 083	-592%
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	-34 293	-41 739	7 446	-18%
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	30 161	-794	30 955	-3898%
Zysk brutto	154 090	241 334	-87 245	-36%

Rachunek Zysków i Strat	Rok zakończony dnia		Zmiana	
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020 roku	[w tys. zł]	[w %]
Podatek dochodowy	49 981	62 481	-12 500	-20%
Zysk przypisany kapitałom mniejszości	30 475	-	30 475	-
Zysk netto	73 634	178 853	-105 220	-59%

Spadek przychodów z czynszu w roku 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wynika ze sprzedaży w czerwcu 2020 roku kompleksu budynków biurowych Equal Business Park A-C. Spadek wynajmowanej powierzchni biurowej oraz przychodów z najmu z tego tytułu został częściowo zrekomensowany przez szybko postępującą komercjalizację inwestycji biurowych oddanych do użytkowania w 2019 i 2020 roku, jak i rozpoczęciem komercjalizacji budynków oddanych do użytkowania w 2021 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.

Ujemny przyrost pozostałych przychodów (kosztów) operacyjnych wynika w głównej mierze z przyrostu kosztów ogólnego zarządu w roku 2021 w porównaniu do roku 2020 roku wynika z rozpoznania kosztów programu motywacyjnego wysokości 6,3 mln zł oraz odwrócenia w 2020 roku kosztów programu motywacyjnego w wysokości 1,7 mln zł rozpoznanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w roku 2019 roku. Pozostała zmiana wynika głównie ze wzrostu wynagrodzeń i usług obcych, które są konsekwencją wzrostu skali działalności Grupy oraz wyższych kosztów amortyzacji a także zwiększonych, jednorazowych kosztów napraw gwarancyjnych.

Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 259.683 tys. zł i był nieznacznie niższy niż zysk z działalności operacyjnej w kwocie 263.246 tys. zł wypracowany w 2020 roku. Zbliżony poziom rok do roku, mimo wyższych kosztów zarządu wynika przede wszystkim z rosnącej skali działalności oraz postępującego zaawansowania prac i komercjalizacji realizowanych przez Grupę projektów inwestycyjnych co przekłada się na ich wycenę do wartości godziwej, która rok do roku była wyższa o 17%. Zysk brutto oraz netto spadł w porównaniu do 2020 roku w głównej mierze ze względu na pierwszą publiczną emisję akcji spółki zależnej Cavatina Holding S.A., której konsekwencją było przypisanie części (30,12%) wypracowanych dotychczas przez grupę Cavatina Holding aktywów netto oraz części zysku drugiego półrocza 2021 tej grupy do jej akcjonariuszy mniejszościowych.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	[w tys. zł]	[w %]
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-33 717	-61 800	28 083	-45%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-617 904	135 308	-753 212	-557%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	804 797	-95 966	900 763	-939%
Razem przepływy pieniężne	153 176	-22 459	175 634	-782%

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w 2021 roku (-)33.717 wobec (-) 61.800 tys. zł w 2020 roku. Ujemne przepływy w obu okresach sprawozdawczych wynikają w głównej mierze z korekty wyniku brutto o niepieniężny wynik z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2021 roku (-)617.904 wobec 135.308 tys. zł w roku 2020. Dodatkowo przepływy w 2020 roku zostały wygenerowane na skutek sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park A-C w Krakowie oraz 65% udziałów w spółce będącej właścicielem budynku Chmielna 89 w Warszawie. Największą wartościowo pozycję po stronie wydatków inwestycyjnych stanowiły w obu okresach sprawozdawczych nakłady na nieruchomości inwestycyjne, których wzrost rok do roku był bezpośrednim efektem wzrostu liczby projektów oraz stopnia zaawansowania każdego z nich.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w roku 2021 804.797 tys. zł wobec (-)95.966 tys. zł w 2020 roku. Po stronie wpływów Grupa odnotowywała wzrost z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji. Zaciąganie nowych zobowiązań z tytułu kredytów było związane z pozyskiwaniem finansowania celowego dla realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych Grupy. Po stronie wypływów największą pozycję stanowiły spłaty celowych kredytów i pożyczek, zaciągniętych w latach wcześniejszych na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych.

Wybrane wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Wskaźniki rentowności		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	10%	26%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	3%	12%

Poziom wskaźników rentowności ROE i ROA spadł w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego ze względu na niższy wynik netto, spowodowany m. in. przypisaniem części aktywów netto grupy Cavatina Holding S.A do kapitałów mniejszości

Wskaźniki finansowania		Na dzień	Na dzień
		31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	52%	44%
Pokrycie majątku trwałego kapitałami	kapitał / aktywa trwałe	47%	51%
Trwałość struktury finansowania	kapitał + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	80%	79%

Wzrost wskaźnika zadłużenia w 2021 roku wynika ze zwiększenia salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec 2021 roku wobec końca 2020 roku. Pozostałe wskaźniki są na zbliżonym poziomie rok do roku.

Wskaźnik zadłużenia		31 grudnia 2021 roku
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto / aktywa netto	0,42

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

Do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia Netto posłużyły następujące wartości [w tys. zł] ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku:

Σ	Zadłużenie Finansowe	31 grudnia 2021 roku
		1 188 344
(+)	Kredyty i pożyczki	1 025 026
(+)	Obligacje	125 567
(+)	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	37 751

Σ	Zadłużenie Finansowe Netto	31 grudnia 2021 roku
		1 004 083
(+)	Zadłużenie finansowe	1 188 344
(-)	Środki pieniężne oraz depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	184 260

Σ	Aktywa Netto	31 grudnia 2021 roku
		2 394 141
(+)	Aktywa razem	2 578 401
(-)	Wartość firmy	-
(-)	Środki pieniężne	184 260

Grupa konsekwentnie realizuje swoje zadania inwestycyjne finansując się również środkami pochodzącymi od podmiotów powiązanych oraz z kredytów i emisji obligacji. Grupa posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

Wybrane dane finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Bilans	Na dzień		Zmiana	[w %]
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020 roku	[w tys. zł]	
Aktywa trwałe, w tym:	845 816	759 572	86 243	11%
Udziały wyceniane metodą praw własności	721 939	602 356	119 583	20%
Udzielone pożyczki	121 806	155 940	-34 134	-22%
Aktywa obrotowe, tym:	5 583	10 111	-4 528	-45%
Środki pieniężne	2 803	6 012	-3 209	-53%
Aktywa razem	851 398	769 683	81 715	11%
Kapitał własny	784 919	696 582	88 337	13%
Rezerwy na zobowiązania	847	1 471	-624	-42%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	15 350	60 085	-44 735	-74%
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	587	-	587	-
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14 701	60 085	-45 384	-76%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	50 253	11 530	38 723	336%
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	50 079	10 451	39 628	379%
Pasywa razem	851 398	769 683	81 715	11%

Suma aktywów na koniec 2021 roku wyniosła 851.398 tys. zł wobec 769 683 tys. zł na koniec 2020 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji udziały wyceniane metodą praw własności do 721.939 tys. zł na koniec 2021 roku wobec 602.356 tys. zł na koniec 2020 roku.

Wzrost w 2021 roku związany jest przede wszystkim z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

W 2021 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych do poziomu 15.350 tys. zł wobec 60.085 tys. zł na koniec 2020 roku, przy jednoczesnym wzroście zobowiązań krótkoterminowych do poziomu 50.253 tys. zł na koniec 2021 roku wobec 11.530 tys. zł na koniec roku 2020, co wynika z terminu zapadalności otrzymanych pożyczek finansujących działalność Spółki.

Rachunek Zysków i Strat	Rok zakończony dnia		Zmiana	
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020 roku	[w tys. zł]	[w %]
Wycena udziałów metodą praw własności	87 021	231 370	-144 348	-62%
Zysk ze sprzedaży udziałów spółek zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych	-	13 089	-13 089	-100%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-6 325	-659	-5 666	860%
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	7 963	7 096	867	12%
Zysk brutto	88 659	250 896	-162 237	-65%
Podatek dochodowy	322	3 782	-3 460	-91%
Zysk netto	88 337	247 114	-158 777	-64%

Zysk netto w 2021 roku wyniósł 88 337 tys. zł wobec 247 114 tys. zł w 2020 roku. Istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wzrost jest zwykle bezpośrednio skorelowany z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. W 2021 roku znacząco niższa wycena wynika z pierwszej publicznej emisji akcji spółki zależnej Cavatina Holding S.A. i przypisaniu części zysków oraz aktywów netto jej grupy kapitałowej do udziałowców mniejszościowych.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana	[w %]
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020 roku	[w tys. zł]	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 493	-11 834	8 340	-70%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	36 563	-14 427	50 989	-353%

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana	[w %]
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020 roku	[w tys. zł]	
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-36 279	31 143	-67 422	-216%
Razem przepływy pieniężne	-3 209	4 883	-8 092	-166%

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej na koniec 2021 roku wyniosły (-)3.493 tys. zł. Najistotniejszą pozycją, która korygowała zysk brutto to korekta z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności w kwocie (-) 82.374 tys. zł.

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej na koniec 2021 roku wyniosły 36.563 tys. zł. Na saldo wpłynęły głównie spłaty pożyczek od jednostek powiązanych.

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej na koniec 2021 roku wyniosły (-)36.279 tys. zł i dotyczyły głównie wypływów z tytułu spłaty pożyczek i kredytów oraz odsetek od nich.

Stan środków pieniężnych na koniec 2021 roku wyniósł 2.803 tys. zł.

Wybrane wskaźniki finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Wskaźniki rentowności		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	11%	35%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	10%	32%

Niższy poziom wskaźników rentowności ROE i ROA w 2021 roku wynika z pierwszej publicznej emisji akcji spółki zależnej Cavatina Holding S.A. i przypisaniu części zysków i aktywów netto jej grupy kapitałowej do udziałowców mniejszościowych.

Wskaźniki finansowania		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	8%	9%
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	93%	92%
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	94%	98%

VI. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w 2021 roku wyniosło blisko 80 osób.

VII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2021 ROKU

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. przeprowadziła m. in. poniższe operacje / transakcje:

DEBIUT SPÓŁKI ZALEŻNEJ CAVATINA HOLDING S.A. NA RYNKU GŁÓWNYM WARSZAWSKIEJ GIEŁDY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Wartość oferty wyniosła 187,5 mln zł. Do inwestorów indywidualnych trafiło 907 440 akcji, natomiast do inwestorów instytucjonalnych 6.592.560 oferowanych papierów. Z dniem 11 sierpnia 2021 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało wprowadzonych 17.398.198 akcji serii A i 7.500.000 akcji serii B. Akcje zostały zarejestrowane w KDPW i oznaczone kodem ISIN „PLCVTNH00040”. Akcje serii A i B 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.

EMISJA OBLIGACJI SERII F

W dniu 30 marca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie emisji 23.196 obligacji na okaziciela serii F. W dniu 31 marca 2021 roku spółka dokonała przydziału 13.796 obligacji serii F na rzecz wybranych inwestorów instytucjonalnych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 31 marca 2024 roku.

EMISJA OBLIGACJI SERII E1

W dniu 27 maja 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii E1. Ponadto Zarząd Cavatina Holding S.A. podjął w dniu 15 czerwca 2021 roku uchwałę w przedmiocie wstępnej alokacji obligacji na okaziciela serii E1 – kwota zapisów wyniosła 20.500 tys. zł. Termin ostatecznego wykupu obligacji przypada na dzień 22 grudnia 2024 roku. Obligacje serii E1 zostały dopuszczone do alternatywnego systemu obrotu i począwszy od dnia 29 czerwca 2021 roku są notowane na rynku Catalyst.

EMISJA OBLIGACJI SERII F1

W dniu 19 listopada 2021 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 56.120 obligacji na okaziciela serii F1 o łącznej wartości nominalnej 56.120 tys. zł. W dniu 19 listopada 2021 roku dokonano przydziału obligacji serii F1 na rzecz wybranych inwestorów instytucjonalnych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 19 listopada 2024 roku.

I PROGRAM PUBLICZNEJ EMISJI OBLIGACJI

W dniu 21 września 2021 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln zł. W dniu 11 stycznia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu. W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o emisji do 50.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji. W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40 695 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o łącznej wartości nominalnej 40 695 000 Zł. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) z dnia 9 marca 2022 roku, pierwszy dzień notowania wyemitowanych przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

I PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W dniu 23 grudnia 2021 roku spółka Cavatina Holding S.A. ustanowiła program emisji do kwoty 200 mln zł wyemitowanych oraz niewykupionych obligacji, który będzie organizowany przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. („Program”) oraz zawarł stosowną umowę programową. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej niewymagającej sporządzenia prospektu w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie. Obligacje mogą zostać wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych z siedzibą w Warszawie.

I KREDYT INWESTYCYJNY – BUDYNEK PALIO OFFICE A

W dniu 15 stycznia 2021 roku spółka zależna Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio Office A w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 86 045 tys. zł, jednak nie więcej niż 65,00% całkowitych kosztów Projektu określonych w budżecie jego realizacji. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 20 grudnia 2036 roku. Umową objęty jest również kredyt odnawialny na pokrycie VAT od ponoszonych wydatków inwestycyjnych w maksymalnej kwocie 19 000 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu na pokrycie VAT przypada na 20 czerwca 2023 roku.

I KREDYT ZACIĄGNIĘTY PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.

W dniu 11 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie zawarła z bankiem AION S.A., spółką akcyjną (société anonyme), z siedzibą pod adresem Rue de la Loi, 34-1040 Bruksela umowę kredytu na maksymalną kwotę 13 250 tys. EUR. Środki zostały przeznaczone na działalność bieżącą Spółki Cavatina Holding S.A. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 11 marca 2028 roku.

I UMOWA POŻYCZKI – BUDYNEK QUORUM D

W dniu 13 grudnia 2021 roku spółka zależna Emitenta, tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o. o. (pożyczkobiorca) zawarła z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 (pożyczkodawca) umowę pożyczki, której celem jest finansowanie budowy budynku biurowego „Quorum Office Park - budynek D” w łącznej kwocie nieprzekraczającej niższej z podanych kwot: (i) 116.800 tys. zł i (ii) 70% maksymalnych kosztów projektu Quorum Office Park - budynek D, które wynoszą 166.924 tys. zł. Dniem ostatecznej spłaty Pożyczki jest dzień przypadający na 36 miesięcy po dacie uruchomienia pierwszej transzy pożyczki na podstawie Umowy, jednak nie później niż 30 stycznia 2025 roku, z zastrzeżeniem iż termin ten może ulec przesunięciu o kolejne 12 miesięcy, jeżeli Pożyczkobiorca, w terminie nie późniejszym niż 30 dni 95 kalendarzowych przed dniem ostatecznej spłaty, złoży Pożyczkodawcy wniosek o przesunięcie dnia ostatecznej spłaty o ww. okres.

UMOWA KREDYTU WIELOPRODUKTOWEGO – BUDYNEK GOP A i GOP C

W dniu 15 grudnia 2021 roku spółki zależne Cavatina SPV 7 Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie oraz CAVATINA SPV 11 Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie (łącznie kredytobiorcy) zawarły z BERLIN HYP AG z siedzibą w Berlinie, Niemcy oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (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 budynków biurowo - usługowych Global Office Park („GOP”) budynek A i C w Katowicach, zgodnie z którą kredytodawcy mają udzielić nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości równej niższej spośród następujących wartości:(i) 82.000 tys. EUR i (ii) 61,5% łącznych zabudżetowanych kosztów projektu Global Office Park A i C w Katowicach, które maksymalnie wynoszą 135.803 tys. EUR lub (iii) 65% łącznej wartości rynkowej nieruchomości zrealizowanej w ramach projektu Global Office Park A i C w Katowicach.

WYDANIE AKCJI W RAMACH WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO CAVATINA HOLDING S.A.

W 2021 roku zrealizowano warunki do wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki („Akcje serii C”) zgodnie z uchwałą nr 4 NWZA spółki Cavatina Holding S.A. z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C obejmowane są przez uczestników funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego.

KREDYTY I POŻYCZKI POZYSKANE NA ROZWÓJ PROJEKTÓW MIESZKAŃ NA WYNAJEM

W dniu 26 maja 2021 roku spółka ReCap SPV 1 Sp. z o.o. zawarła jako pożyczkobiorca umowę pożyczki ze spółką niepowiązaną na kwotę 10 000 000 USD. Środki z pożyczki zostały wykorzystane na refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości we Wrocławiu, na której realizowany jest projekt Quorum.

W dniu 15 września 2021 roku spółka ReCap SPV 4 Sp. z o.o. zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestycyjnego z ABS Bankiem Spółdzielczym na kwotę 24 000 000 zł. Środki z kredytu zostały wykorzystane na sfinansowanie zakupu nieruchomości w Łodzi, na której realizowany jest projekt Tuwima.

W dniu 3 grudnia 2021 roku spółki ReCap SPV 1 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 2 Sp. z o.o. zawarły jako kredytobiorcy umowę kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz kredytu obrotowego VAT z bankiem Pekao S.A. Spółka ReCap SPV 1 Sp. z o.o. pozyskała kredyt inwestycyjny w kwocie 83 800 000 zł oraz kredyt VAT w kwocie 9 690 000 zł, natomiast spółka ReCap SPV 2 Sp. z o.o. pozyskała kredyt inwestycyjny w kwocie 62 500 000 zł oraz kredyt VAT w kwocie 7 150 000 zł. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania żadna kwota nie została jeszcze wypłacona z limitów dostępnych w ramach powyższych kredytów.



VIII. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ

W dniu 5 stycznia 2022 roku został uruchomiony kredyt dotyczący refinansowania podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 4.600 tys. zł udzielony przez mBank S.A. na rzecz spółki zależnej Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. Umowa została podpisana 29 grudnia 2021 roku. Kredyt został w całości spłacony w dniu 2 marca 2022 roku.

W dniu 11 stycznia 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z refinansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 6.900 tys. zł. Kredyt został w całości spłacony w dniu 8 kwietnia 2022 roku.

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

W dniu 20 stycznia 2022 roku Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 14.950 tys. zł. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. Kredyt został w całości spłacony w dniu 8 kwietnia 2022 roku.

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

W dniu 28 stycznia 2022 roku spółka zależna Tischnera Office Sp. z o.o. zawarła z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale z siedzibą w Hanover, Niemcy umowę kredytu związaną z refinansowaniem budynku biurowego Tischnera Office w Krakowie. Maksymalna kwota kredytu to 50.000 tys. EUR. Finansowanie zostało przeznaczone częściowo na spłatę posiadanego zadłużenia w Alior Banku S.A. na kwotę 34.222 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 4 lutego 2027 roku.

W dniach 4 lutego oraz 7 kwietnia 2022 roku została częściowo uruchomiona pożyczka w łącznej kwocie 46.968 tys. zł zawarta w dniu 13 grudnia 2021 roku przez spółkę zależną Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 na maksymalną kwotę 116.800 tys. zł, której celem jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu położonego we Wrocławiu. Termin spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2025 roku.

W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, do 50.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000 tys. zł, z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia ich emisji. Zapisy na obligacje trwały od 25 lutego 2022 roku. W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40.695 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 40.695 tys. zł. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 9 marca 2022 roku, pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

W dniu 14 lutego 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT na maksymalną kwotę 8.816 tys. zł. Kredyt został w całości spłacony w dniu 19 kwietnia 2022 roku.

W dniu 16 lutego 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 10.005 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 28 lutego 2023 roku.

W dniu 23 lutego 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 4.715 tys. zł. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 grudnia 2022 roku.

W dniu 2 marca 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki na refinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Katowicach na kwotę 3.061 tys. EUR. Termin spłaty przypada na dzień 9 marca 2023 roku.

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

W dniu 30 marca 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem oraz refinansowaniem podatku VAT w formie kredytu odnawialnego na maksymalną kwotę 4.613 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 grudnia 2022 roku.

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

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

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na kwotę 5 155 tys. EUR z oprocentowaniem stałym oraz 6 000 tys. PLN z oprocentowaniem zmiennym. Data spłaty pożyczki przypada na dzień 15 stycznia 2023 roku.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółki zależne Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. wraz ze spółką Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarły porozumienie w kwestii spłaty dotychczasowej pożyczki Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. od podmiotu niepowiązanego, na bazie którego kwota kapitału w wysokości 5 155 tys. EUR została zapłacona przez Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (przy wykorzystaniu środków pozyskanych z pożyczki, o której mowa powyżej).

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

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

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

X. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

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

- 1. 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 renegocjacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. hot-desk), ocena wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt

na powierzchni biurowe nie jest jednoznaczna. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

- 2. 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 jednocześnie ograniczanie podaży i zwiększanie popytu. W roku 2021 Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

RYZYKA DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI GRUPY NIEZWIĄZANE Z PANDEMIĄ COVID-19

- 1. Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności nieznanych podczas planowania harmonogramu projektu powodują samoistnie wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków.** Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równoległe działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji. Jest to cecha odróżniająca Grupę od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. W dacie niniejszego Sprawozdania większość projektów realizowanych przez Grupę znajdowała się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Okres realizacji każdego z projektów, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży projektu, 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.
- 2. Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Spółki i Grupy.** Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiedzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających

nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji, przekładające się – każde z osobna lub w różnych kombinacjach – na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanych i faktycznych wpływów środków ze sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa przyjmuje opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

- 3. 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 wariancie, pomimo realizacji prac wykonawczych poszczególnych projektów zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.
- 4. Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.** Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy komercyjnych powierzchni biurowych, które kontraktują generalne wykonawstwo u podmiotów trzecich (zewnętrznych), odróżnia Grupę fakt, że pełniąc wewnętrznie rolę generalnego wykonawcy, nie może przenosić na podmioty trzecie ryzyk związanych ze wzrostem jakichkolwiek kosztów inwestycji. Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.
- 5. 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. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

- 6. Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.** Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych już pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery). Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów. W ocenie Emitenta, koncentrując się na nowocześnie projektowanych biurowcach klasy A, będących najczęściej ponadprzeciętną wielkością bryłami w krajobrazie lokalnym (tzw. dominanty architektoniczne), Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej, w szczególności mieszkaniowej. Grupa ocenia istotność i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jako średnie.
- 7. Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa oraz istniejących wad prawnych nieruchomości.** Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów. Grupa ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

XI. INWAZJA FEDERACJI ROSYJSKIEJ W UKRAINIE

W dniu 24 lutego 2022 roku Federacja Rosyjska dokonała inwazji na terytorium niepodległej Ukrainy. Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że inwazja wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów. Co więcej, nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro. Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP. Relokacja części firm z terenów objętych konfliktem oraz napływ ludności ukraińskiej do Polski mogą potencjalnie doprowadzić do wzrostu popytu na powierzchnię biurową i mieszkaniową w Polsce, co z kolei może przełożyć się na tempo komercjalizacji projektów Grupy. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

XII. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko walutowe

Grupa Cavatina Sp. z o.o. narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w Zł na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczane jest za pomocą kontraktów walutowych SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

Ryzyko kredytowe

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

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Michał Dziuda

Prezes Zarządu

Kraków, dnia 30 maja 2022 roku



