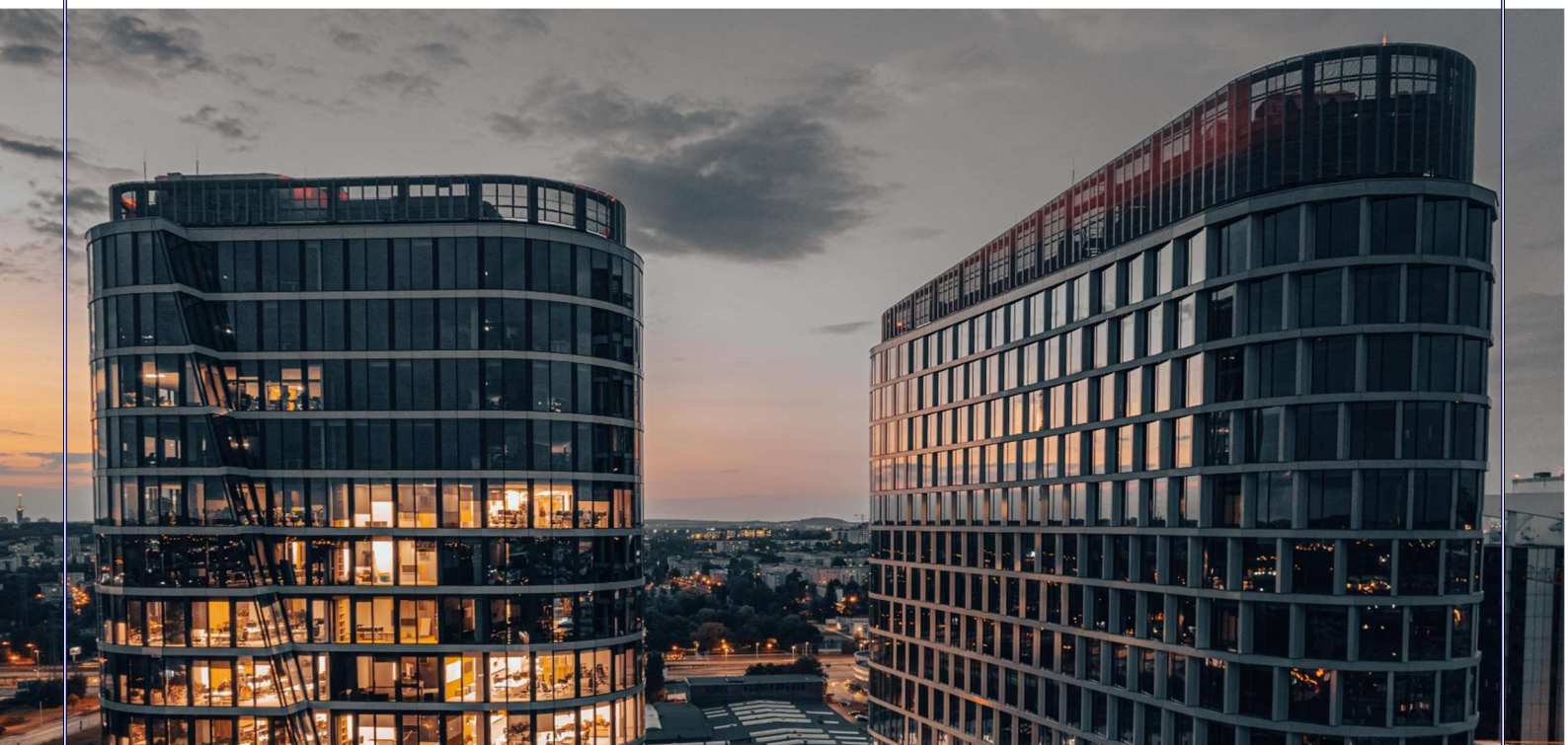




SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.
ZA ROK 2024

Kraków, dnia 30 maja 2025 rok

Spis treści

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	3
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej	3
Kapitał zakładowy	3
Wypłata dywidendy	3
Nabycie udziałów własnych	3
Organy Jednostki Dominującej	3
Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	4
Oddziały	4
II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA SP. Z O.O.	4
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	9
IV. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	12
V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	15
VI. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ	21
VII. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	22
VIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2024 ROKU	22
IX. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ.	25
X. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY CAVATINA SP. Z O.O.	27
XI. OPIS NAJISTOTNIEJSZYCH ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA	27
XII. INSTRUMENTY FINANSOWE	37

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do okresu obrotowego od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie 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 20 – 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.

Spółka została założona dnia 17 października 2014 roku na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 9271/2014 złożonego przed notariuszem Jarosławem Stejskalem, Kancelaria Notarialna notariuszy: Dariusza Wojciecha Rzadkowskiego, Jarosława Stejskala i Tomasza Janika, prowadzonej w formie Spółki Cywilnej w Bielsku-Białej.

Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał zakładowy wynosił 194.304.150,00 złotych i dzielił się na 3.886.083 udziały o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy.

Udziały w kapitale zakładowym Cavatina Sp. z o.o. posiadają:

- Michał Dziuda – 3.575.196 udziałów;
- Filip Dziuda – 233.165 udziałów;
- Paulina Kulejewska – 77.722 udziały.

Wypłata dywidendy

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło:

- w dniu 18 stycznia 2024 roku Uchwałę nr 3/01/2024 w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej w łącznej kwocie 8.500.000,00 złotych;
- w dniu 07 kwietnia 2025 roku Uchwałę nr 3/04/2025 w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej w łącznej kwocie 1.500.000,00 złotych.

Nabycie udziałów własnych

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

Organy Spółki

Organami Spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników;

W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2024 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 jakiegokolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
CTank S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	100%
Borgo di Vitignano srl	Castelnuovo Berardenga, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Ithaca di Cavatina LLC	West Hollywood, USA	działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)	50% (jednostka współkontrolowana)
Fertilita Sp. z o.o.	Katowice	działalność medyczna	18% (jednostka współkontrolowana)	18% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%	68,43%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	68,43%	68,43%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%	68,43%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%	68,43%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	68,43%	68,43%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	68,43%	68,43%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	Kraków	kompleksowa obsługa najemców oraz zarządzanie nieruchomościami	68,43%	68,43%
Tischnera Office Sp. z o.o. (obecnie Grundmanna Apartments Sp. z o.o.)	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%	68,43%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	23,95%	23,95%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	68,43%	68,43%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	spółka w likwidacji	68,43%	68,43%
Cavatina SPV1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 9 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%	68,43%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	68,43%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością Grundmanna Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	przygotowanie inwestycji w nieruchomość komercyjną	65,01%	68,43%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	68,43%	68,43%
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%	68,43%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Quorum Apartments we Wrocławiu, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Global Apartments w Katowicach, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Ocean Apartments w Krakowie, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniowo-biurową	100%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	-
CAVARE S.A.	Kraków	działalność holdingowa, działalność w zakresie architektury	75%	-
CAVARE GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	75%	-
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową na wynajem	75%	100%
Cavare Starego Dębu Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową na wynajem	75%	-

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

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek, z wyjątkiem spółki Cavatina Office Sp. z o.o. oraz spółki Fertilita Sp. z o.o.

W toku normalnej działalności operacyjnej Grupa powołuje spółki celowe dedykowane do realizacji projektów inwestycyjnych.

W 2023 roku utworzone zostały spółki: CTank S.A., Borgo di Vitignano oraz Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

W 2023 roku jednostka zależna Cavatina Group założyła spółkę Cavare S.A. i sprzedała ją poza Grupę Kapitałową za kwotę odpowiadającą kapitałowi podstawowemu (100 tys. PLN).

W 2024 roku jednostka zależna Resi Capital S.A. utworzyła jedną jednostkę w 100% od niej zależną: ReCap SPV 32 Sp. z o.o. oraz sprzedała poza Grupę spółkę ReCap SPV 24 Sp. z o.o.

W 2024 Spółka kupiła 75% udziałów w spółce Cavare S.A. za kwotę 75 tys. PLN. Spółka Cavare S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadała udziały w trzech jednostkach zależnych: Cavare GW Sp. z o.o., Recap SPV 24 Sp. z o.o., Cavare Starego Dębu Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym Spółka sprzedała 100% udziałów w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o. Na dzień bilansowy nie były spełnione przesłanki MSSF 5.

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 2024 Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. kontynuowała swoją aktywność w segmencie nieruchomości, polegającą na realizacji projektów mieszkaniowych oraz komercyjnych.

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

Projekty zakończone i sprzedane

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

* sprzedaż poprzez zbycie 65% udziałów w SPV

Projekty zakończone

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)	Data zakończenia inwestycji
1	Global Office Park C	Katowice	4,0	IV kw. 2020
2	Cavatina Hall A (część biurowo-usługowa)	Bielsko-Biała	8,1	IV kw. 2020
3	Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	I kw. 2021
4	Equal Business Park D	Kraków	11,4	I kw. 2021
5	Global Office Park A1	Katowice	27,3	I kw. 2022
6	Global Office Park A2	Katowice	27,9	I kw. 2022
7	Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022
8	Quorum Office Park D	Wrocław	16,3	III kw. 2022
9	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,9	I kw. 2023
10	Ocean Office Park B	Kraków	28,5	I kw. 2023
11	Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,8	I kw. 2023
13	Quorum Office Park A	Wrocław	18,2	I kw. 2024
14	Grundmanna Office Park A	Katowice	20,8	IV kw. 2024

W roku 2024 do użytkowania oddano inwestycje Quorum Office Park A we Wrocławiu oraz Grundmanna Office Park A w Katowicach.

Projekty mieszkaniowe

Projekty zakończone

Nr	Nazwa projektu	Miasto	PUM (tys. m2)	Data zakończenia inwestycji
1	Global Apartments	Katowice	26,1	IV kw. 2023
2	Ocean Apartments	Kraków	5,4	I kw. 2024
3	Quorum Apartments	Wrocław	16	III kw. 2024
4	BELG Apartmety – I etap*	Katowice	9,3	II kw. 2025

Projekty w trakcie realizacji

Nr	Nazwa projektu	Miasto	PUM (tys. m2)
1	WIMA Apartments	Łódź	15,6
2	Tuwima B	Łódź	19,2
3	BELG Apartmety – II etap	Katowice	12,8
4	Quorum Tower	Wrocław	33,2
5	Katowicka Residence	Katowice	8,9
6	Apartmety Reytana	Bielsko-Biała	10,1
7	Apartmety Grundmanna	Katowice	15,6

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację ponad 85 tys. m2 powierzchni użytkowej mieszkań oraz 120 tys. m2 powierzchni komercyjnej, z których część może w przyszłości podlegać dalszej konwersji na projekty mieszkaniowe.

Poniższe tabela zawiera dane sprzedażowe poszczególnych projektów ukończonych oraz obecnie realizowanych projektów mieszkaniowych wg stanu na dzień 19 maja 2025 roku:

Inwestycja	Powierzchnia (tys. PUM)	Ilość lokalii mieszk.	Ilość lokalii ust.	Ilość lokali sprzedanych	Wartość sprzedaży	Ilość lokali zarezerwowanych	Wartość rezerwacji	Lokale przekazane w 2023 r.	Wartość przekazań w 2023 r.	Lokale przekazane w 2024 r.	Wartość przekazań w 2024 r.
Global Apartments	26,1	663		556	271 550 606	21	11 401 429	102	49 094 000	370	181 718 000
Quorum Apartments	16,0	341	6	291	271 978 180	7	5 749 775			244	232 811 000
Ocean Apartments	5,4	120		110	83 018 859	8	5 499 096			93	69 161 000
Belg Apartamenty I etap	9,3	237	3	191	87 925 976	24	11 259 807				
WiMa B	5,0	129		69	29 521 544	2	749 506				
WiMa C	10,6	292		176	73 065 497	15	5 658 751				
Belg Apartamenty II etap	12,8	325	10	0	0	66	41 559 037				
Quorum Tower	33,2	634	6	0	0	87	93 382 342				
Tuwima B	19,2	451	6	261	110 994 906	12	5 172 655				
Apartamenty Reytana C	10,1	251		37	19 912 771	10	5 125 582				
Katowicka Residence	8,9	206		0	0	42	19 169 734				
Apartamety Grundmanna	15,6	369									
Razem	172,2	4 018	31	1 691	947 968 338	294	204 727 715	102	49 094 000	707	483 690 000

Sprzedaż lokali w poszczególnych latach kształtowała się w sposób następujący:

- 37 lokali w 2022 roku
- 561 lokali w 2023 roku
- 871 lokali w 2024 roku (oraz 143 lokale typu PRS w ramach transakcji z LifeSpot)
- 222 lokali w 2025 roku (do 19 maja)

Do najważniejszych wydarzeń w Grupie w 2024 roku można zaliczyć:

- rozpoznanie przychodu ze sprzedaży mieszkań o wartości ponad 480 mln PLN;
- oddanie do użytkowania inwestycji: Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m2 GLA, Quorum Apartments we Wrocławiu o powierzchni 16 tys. m2 PUM, a także Grundmanna Office Park A w Katowicach o powierzchni 20,8 tys. m2 GLA;
- uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie Excellent dla projektu Grundmanna Office Park A w Katowicach oraz BREEAM na poziomie Outstanding dla projektu Quorum Office Park A we Wrocławiu;
- podpisanie umów najmu obejmujących łącznie ok. 45 tys. m2 GLA powierzchni,
- przeprowadzenie emisji obligacji o łącznej wartości ponad 298 mln PLN;
- pozyskanie finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 415 mln PLN;
- zakup gruntów oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty komercyjne w łącznej kwocie ponad 240 mln PLN;
- w dniu 25 października 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 24 Sp. z o.o. zawarła z platformą LifeSpot umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Ostrobramskiej obejmującej działki nr 19 i nr 7/19 oraz umowę o zarządzanie projektem deweloperskim (Development Management Agreement) dotyczącej budowy budynku zamieszkania zbiorowego w ww. Nieruchomości.

Działalność dodatkową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów, nagrań wideo, działalność wydawnicza, produkcja 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.

Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. zakłada przede wszystkim budowę projektów mieszkaniowych oraz selektywną realizację obiektów biurowych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała). Podstawowy celem strategicznym Grupy na najbliższe lata to osiągnięcie pozycji jednego z liderów polskiego rynku deweloperów mieszkaniowych.

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

1. Koncentracja na dużych projektach, w tym także wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne, wyróżniających się unikalną architekturą, ponadprzeciętną jakością i designem, zlokalizowanych w

dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających: (i) najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz (ii) atrakcyjne ceny przy sprzedaży.

2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców projektów komercyjnych i nabywców mieszkań, m.in. poprzez:

a. wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;

b. systematyczną analizę trendów na rynku, w szczególności w zakresie technologii wykonania, architektury, wzornictwa

oraz oczekiwań związanych z proekologicznością obiektów; projektując budynki, Grupa w szczególności skupia się na takich aspektach, jak energooszczędność, udział powierzchni biologicznie czynnych, retencja wody, rozwiązania w zakresie tzw. budynków inteligentnych;

c. optymalizację skali każdego z projektów w celu zapewnienia jak najlepszych parametrów w zakresie technicznym, operacyjnym i finansowym, przekładających się z jednej strony na możliwość oferowania przyszłym najemcom konkurencyjnych stawek czynszu a nabywcom mieszkań atrakcyjnych cen sprzedaży, z drugiej na maksymalizowanie wartości nieruchomości;

d. zapewnianie najwyższej jakości wykonania realizowanych projektów, zarówno w aspektach technologicznych i technicznych, jak i estetycznych;

e. ponadprzeciętne w skali rynku zaangażowanie w procesy aranżacji i wykańczania wnętrz na zlecenie konkretnych przyszłych najemców - każdemu przyszłemu najemcy Grupa oferuje pewien zakres wykończenia „pod klucz”, wyrażany w określonej wartości kosztów na m2 (kwota zależna od obiektu), z opcją jego dodatkowego rozszerzenia na koszt klienta;

f. podnoszenie kwalifikacji merytorycznych oraz relacyjnych pracowników Grupy odpowiadających za współpracę z klientami.

3. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej, m.in. poprzez:

a. utrzymywanie relacji z potencjalnymi inwestorami poprzez udział w targach, spotkaniach branżowych;

b. regularne badanie i analiza raportów rynkowych generowanych przez międzynarodowe agencje doradcze.

4. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego każdego z realizowanych projektów, w szczególności w obszarach: (i) projektowania inżynierskiego i architektonicznego, (ii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, (iii) komercjalizacji powierzchni, (iv) zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.

5. Dbłość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy, w szczególności podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, m.in. poprzez:

a. dostosowywanie umownych terminów płatności w oparciu o indywidualne ustalenia z poszczególnymi dostawcami, podwykonawcami pozwalające na utrzymanie przez nich odpowiedniego poziomu płynności;

b. w razie potrzeby, po indywidualnych ustaleniach, skracanie umownie ustalonych terminów płatności;

c. w przypadku sprawdzonych podwykonawców nawiązywanie relacji długoterminowych poprzez proponowanie im współpracy na kolejnych projektach realizowanych przez Grupę.

6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach: organizacyjnym, czasowym oraz finansowym, w szczególności poprzez:

a. kompleksowe analizy chłonności poprzedzające nabycie działek, umożliwiające relatywnie precyzyjne określenie możliwej skali inwestycji;

b. rozbudowane due diligence nabywanych działek mające na celu minimalizację ryzyk prawnych i biznesowych związanych z realizowanymi inwestycjami;

c. planowanie płatności za nieruchomość gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.

7. Zapewnienie zdywersyfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym, m.in. poprzez:

a. przeznaczanie większości wypracowanych zysków na potrzeby finansowania działalności Grupy;

b. pozyskiwanie finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.

8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą projektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

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

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku

W dniu 11 maja 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Cavatina Sp. z o.o. na podstawie art. 45.1A Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 01 stycznia 2023 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

	Na dzień 31 grudnia 2024 roku	Na dzień 31 grudnia 2023 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Aktywa trwałe	3 069 684	2 732 281	337 403	12%
- Rzeczowe aktywa trwałe	125 585	129 352	(3 767)	(3%)
- Nieruchomości inwestycyjne	2 816 150	2 504 814	311 336	12%
- Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	60 722	60 956	(234)	0%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 090 706	1 068 791	21 915	2%
- Zapasy	930 276	804 960	125 316	16%
- Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	29 614	21 076	8 538	41%
- Pozostałe aktywa finansowe	67 101	74 586	(7 485)	(10%)
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 103	115 210	(93 107)	(81%)
Aktywa razem	4 160 390	3 801 072	359 318	9%
Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	908 977	856 769	52 208	6%
Udziały niekontrolujące	367 575	369 569	(1 994)	(1%)
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 959 848	1 837 193	122 655	7%
- Kredyty i pożyczki	1 302 484	1 374 096	(71 612)	(5%)
- Obligacje	497 453	317 291	180 162	57%
- Zobowiązania inwestycyjne	18 553	19 113	(560)	(3%)
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	923 990	737 541	186 449	25%
- Kredyty i pożyczki	326 104	217 979	108 125	50%
- Obligacje	111 936	76 986	34 950	45%
- Zobowiązania inwestycyjne	147 656	139 184	8 472	6%
- Pozostałe zobowiązania niefinansowe	212 771	212 889	(118)	0%
Pasywa razem	4 160 390	3 801 072	359 318	9%

Suma aktywów na koniec 2024 roku wyniosła 4 160 390 tys. zł wobec 3 801 072 tys. zł na koniec 2023 roku. Aktywa trwałe miały wartość 3 069 684 tys. zł wobec 2 732 281 tys. zł na koniec roku 2023, stanowiąc 74 % sumy aktywów ogółem. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 816 150 tys. zł, tj. 68 % aktywów na koniec 2024 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów komercyjnych, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest konsekwencją ponoszenia nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty oraz ich wyceny do wartości godziwej (tych projektów, które spełniają kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy). Na koniec 2024 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 1 090 706 zł tj. 26 % sumy aktywów, w ramach których największą wartość mają zapasy związane z realizacją projektów mieszkaniowych na sprzedaż.

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

Zobowiązania długoterminowe Grupy na koniec 2024 roku wynosiły 1 959 848 tys. zł wobec 1 837 193 tys. zł na koniec 2023 roku, co oznacza wzrost o 7 %. Wzrost był przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec 2024 roku wynosiły 923 990 tys. zł wobec 737 541 tys. zł na koniec 2023 roku co oznacza zmianę o 25%. Przyrost salda wynika w głównej mierze ze wzrostu salda zobowiązań z tytułu otrzymanych wpłat klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

	Rok zakończony dnia		Zmiana	Zmiana
	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	[w tys. zł]	[%]
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	483 690	49 094	434 596	885%
Przychody z najmu i aranżacji	131 201	92 304	38 897	42%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	72 062	166 855	(94 793)	(57%)
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	261 020	224 712	36 308	16%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(77 249)	(76 449)	(800)	1%
Zysk z działalności operacyjnej	183 771	148 263	35 508	24%
Przychody (koszty) finansowe	(111 423)	(12 025)	(99 398)	827%
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(234)	(14 530)	14 296	(98%)
Zysk brutto	72 114	121 708	(49 594)	(41%)

Podatek dochodowy	(13 041)	(24 725)	11 684	(47%)
Zysk netto za rok obrotowy, w tym:	59 073	96 983	(37 910)	(39%)
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej	61 097	68 715	(7 618)	(11%)
zysk przypadający na udziały niekontrolujące	(2 024)	28 268	(30 292)	(107%)

W 2024 roku zgodnie z polityką rachunkowości rozpoznała przychody ze sprzedaży mieszkań inwestycji Global Apartments, Ocean Apartments oraz Quorum Apartments w wysokości 483 690 tys. PLN.

Wzrost przychodów z czynszu i aranżacji w roku 2024 w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o 42% (w roku ubiegłym o 30%) wynika z postępującej komercjalizacji projektów oddanych do użytkowania w poprzednich okresach sprawozdawczych oraz rozpoczęcia najmu na projektach oddanych do użytkowania w trakcie okresu sprawozdawczego.

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

W 2023 roku znacznie wzrosły przychody finansowe w wyniku osłabienia się kursu EUR względem PLN i rozpoznania istotnych dodatnich różnic kursowych z wyceny bilansowej zobowiązań finansowych. Na wysokość kosztów finansowych w roku 2024 wpłynęły utrzymujące się wysokie poziomy indeksów WIBOR i EURIBOR oraz wzrost salda zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację kolejnych projektów inwestycyjnych.

We wrześniu 2020 roku Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. w wyniku dokonanej transakcji, stała się jednostką współkontrolowaną, której udziały wyceniane są metodą praw własności. W trakcie 2023 roku Grupa rozpoznała stratę z tytułu spadku aktywów netto spółki Cavatina Office, będącą konsekwencją przede wszystkim umocnienie PLN względem EUR, w kwocie 14 255 tys. zł. W 2024 roku strata z wyceny udziałów Cavatiny Office Sp. z o.o. spadła do 234 tys. zł.

Zysk z działalności operacyjnej w roku 2024 wyniósł 183 771 tys. zł i był wyższy niż zysk z działalności operacyjnej w kwocie 148 263 tys. zł wypracowany w 2023 roku. Wzrost zysku względem okresu porównawczego, wynika przede wszystkim z przekazania kolejnych mieszkań odbiorcom oraz rosnącego wyniku z najmu powierzchni biurowych i sprzedaży aranżacji.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	33 186	(43 087)	76 273	(177%)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(219 959)	(462 436)	242 477	(52%)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	93 665	561 405	(467 740)	(83%)
Razem przepływy pieniężne	(93 022)	55 882	(148 904)	(266%)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w 2024 roku 33 186 tys. zł wobec (-) 43 087 tys. zł w 2023 roku. Dodanie przepływy w okresie bieżącym wynikają w głównej mierze z nadwyżek generowanych w ramach działalności mieszkaniowej Grupy.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w roku 2024 (-) 219 959 tys. zł, wobec (-) 462 436 tys. zł w okresie porównawczym. Po stronie wypływów kluczowe były ponoszone w obu okresach wydatki na nieruchomości inwestycyjne (akwizycja gruntów oraz koszty realizacji inwestycji). Saldo w 2024 znacząco spadło z uwagi na zmienioną strategię grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A. i rozpoczęcie realizacji w większym zakresie inwestycji w mieszkania na sprzedaż, nakłady na które wpływają na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w roku 2024 93 665 tys. zł, wobec 561 405 tys. zł w okresie porównawczym. Pozyskane finansowanie w obu okresach posłużyło Grupie finansowaniu rozpoczętych w latach ubiegłych projektów inwestycyjnych oraz rozpoczęciu nowych.

Wybrane wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku

Wskaźniki finansowania:

		Na dzień 31 grudnia 2024 roku	Na dzień 31 grudnia 2023 roku
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem /suma aktywów	69,32%	67,74%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe /suma aktywów	22,21%	19,40%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe /suma aktywów	47,11%	48,33%

W obu okresach sprawozdawczych wskaźniki kształtowały się na zbliżonych poziomach.

Wybrane dane finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Sp. z o.o.

	Na dzień 31 grudnia 2024 roku	Na dzień 31 grudnia 2023 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Aktywa trwałe, w tym:	1 050 540	941 513	109 027	12%
- Udziały wyceniane metodą praw własności	997 398	891 242	106 156	12%
- Udzielone pożyczki	46 520	47 695	(1 175)	(2%)
Aktywa obrotowe, tym:	5 986	1 391	4 595	330%
- Należności z tytułu udzielonych poręczeń, handlowe oraz inne należności	5 217	558	4 659	835%
- Pozostałe aktywa niefinansowe	475	458	17	4%
- Środki pieniężne	294	375	(81)	(22%)
Aktywa razem	1 056 526	942 904	113 622	12%
Kapitał własny	972 659	886 701	85 958	10%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	16 740	3 227	13 513	419%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	16 740	3 227	13 513	419%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	67 127	52 976	14 151	27%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	37 459	41 357	(3 898)	(9%)
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 251	11 257	17 994	160%
Pasywa razem	1 056 526	942 904	113 622	12%

Suma aktywów trwałych na koniec roku 2024 roku wyniosła 1 050 540 tys. zł wobec 941 513 tys. zł na koniec grudnia 2023 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji udziały wyceniane metodą praw własności do 997 398 tys. zł na koniec 2024 roku wobec 891 242 tys. zł na koniec 2023 roku. Wzrost w 2024 roku związany jest dalszym z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., zwłaszcza w segmencie sprzedaży mieszkań klientom indywidualnym.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Sp. z o.o.

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Działalność kontynuowana				
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	13 479	11 718	1 761	15%
Wycena udziałów metodą praw własności	105 569	70 538	35 031	50%
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(3 266)	(3 701)	435	(12%)
Koszty ogólnego zarządu	(199)	(243)	44	(18%)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(10 304)	(31)	(10 273)	33139%
Zysk z działalności operacyjnej	105 279	78 281	26 998	34%
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	(10 710)	(70)	(10 640)	15200%
Zysk brutto	94 569	78 211	16 358	21%
Podatek dochodowy	(111)	(1 444)	1 333	(92%)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	94 458	76 767	17 691	23%

Zysk netto w roku 2024 wyniósł 94 458 tys. zł wobec 76 767 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. W rachunku zysków i strat istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wysokość jest bezpośrednio skorelowana z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości. W ramach pozostałych kosztów operacyjnych Spółka rozpoznała koszty zaniechanego projektu inwestycyjnego.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	451	17 016	(16 565)	(97%)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(6 731)	(5 815)	(916)	16%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	6 199	(11 449)	17 648	(154%)
Razem przepływy pieniężne	(81)	(248)	167	(67%)

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej na koniec 2024 roku wyniosły 451 tys. zł. Najistotniejszą pozycją, która korygowała zysk brutto to korekty z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności.

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej na koniec 2024 roku wyniosły (-) 6 731 tys. zł. Na saldo wpłynęły głównie nadwyżka udzielonych pożyczek nad ich spłatami przez jednostki powiązane.

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej na koniec 2024 roku wyniosły 6 199 tys. zł i dotyczyły główne wpływów z tytułu otrzymanych pożyczek.

Stan środków pieniężnych na koniec 2024 roku wyniósł 294 tys. zł.

Wybrane wskaźniki finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku

Wskaźniki finansowania:

		Na dzień 31 grudnia 2024 roku	Na dzień 31 grudnia 2023 roku
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	7,94%	5,96%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe /suma aktywów	6,35%	5,62%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe /suma aktywów	1,58%	0,34%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	5,10%	4,69%

VI. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

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

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

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

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

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

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w 2024 roku wyniosło blisko 161 osoby.

VIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2024 ROKU.

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. przeprowadziła m. in. poniższe operacje / transakcje:

ZMIANA STRATEGII

W dniu 17 stycznia 2024 roku Zarząd spółki zależnej Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę nr 2/01/2024 w sprawie zmiany i przyjęcia nowej strategii biznesowej Grupy Cavatina Holding. Mając na uwadze aktualną sytuację na rynkach kapitałowych nieruchomości komercyjnych i zasadniczy brak możliwości sprzedaży gotowych i skomercjalizowanych obiektów biurowych przy akceptowalnych poziomach cenowych oraz atrakcyjność rynku mieszkaniowego, przejawiającą się m. in. wysoką planowaną rentownością projektów oraz ich atrakcyjnym rozkładem przepływów pieniężnych oraz podjętą w dniu 16 stycznia 2024 roku Uchwałę nr 1/01/2024 Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. działając na podstawie art. 368 § 1 w zw. z art. 371 § 1 i 32 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz art. 19 ust. 1. Statusu Spółki zmieniono i przyjęto strategię w brzmieniu: *Nowym celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Cel ten będzie realizowany poprzez wykonanie obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych, konwersję wybranych nieukończonych lub nierozpoczętych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych oraz akwizycję nowych projektów mieszkaniowych.*

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

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

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

PROGRAM PUBLICZNEJ EMISJI OBLIGACJI

W dniu 8 marca 2024 roku Zarząd spółki zależnej Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę nr 1/03/2024 w sprawie ustanowienia w Spółce prospektowego programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce ustanowiony został program emisji obligacji, w ramach którego Spółka była uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

W ramach Programu Prospektowego 2024 spółka Cavatina Holding S.A. wyemitowała:

- 24 czerwca 2024 roku obligacje serii P2024A o wartości nominalnej 25 mln PLN. Termin wykupu obligacji został ustalony na 19 grudnia 2027 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 24 czerwca 2024 roku;
- 02 września 2024 roku obligacje serii P2024B o wartości nominalnej 38,7 mln PLN. Termin wykupu obligacji został ustalony na 12 września 2028 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 12 września 2024 roku;
- 25 listopada 2024 roku obligacje serii P2024C o wartości nominalnej 32,8 mln PLN. Termin wykupu przypada na 18 listopada 2028 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 25 listopada 2024 roku;
- 06 marca 2025 roku obligacje serii P2024D o wartości nominalnej 49,9 mln PLN. Termin wykupu przypada na 6 marca 2029 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst dnia 06 marca 2025 roku.

EMISJE OBLIGACJI W GRUPIE KAPITAŁOWEJ RESI CAPITAL S.A.

- w dniu 9 lutego 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wyemitowała 100 zabezpieczonych obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100.000 PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 100.000 PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 30 stycznia 2026 roku;
- w dniu 12 lutego 2024 roku spółka zależna Resi Capital S.A. wyemitowała 16.500 obligacji serii C o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000 PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 980 PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 12 lutego 2025 roku. Obligacje zostały wykupione w dniu 28 maja 2024 roku;
- w dniu 28 maja 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, wyemitowała 89.500 zabezpieczonych obligacji zwykłych imiennych serii A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970 PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 28 maja 2027 roku. Celem emisji było pozyskanie finansowania dla spółki zależnej ReCap SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na realizację projektu inwestycyjnego, w tym nabycie

nieruchomości gruntowej w Warszawie, oraz spłatę obligacji serii C, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 12 lutego 2024 roku;

NAJWAŻNIEJSZE KREDYTY INWESTYCYJNE I POŻYCZKI FINANSUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

- w dniu 2 grudnia 2024 roku spółka Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę, związaną z realizacją inwestycji biurowo-usługowej Grundmanna Office Park A w Katowicach, na:
 - (i) kredyt budowlany do kwoty 26,2 mln EUR, przy czym nie większej niż równowartość 54% kosztów zrealizowanej inwestycji,
 - (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 26,2 mln EUR, przy czym nie większej niż łączna kwota uruchomionego kredytu budowlanego oraz nie większej niż równowartość 60% wartości rynkowej zrealizowanej inwestycji, z przeznaczeniem na refinansowanie wyżej wymienionego kredytu budowlanego,
 - (iii) kredyt odnawialny do kwoty 25 mln PLN, przy czym od dnia 30 marca 2025 roku, kwota tego kredytu została zmniejszona do 9 mln PLN, z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT od nakładów netto związanych z realizacją inwestycji.

Dniem ostatecznej spłaty: (i) kredytu budowlanego jest 18 września 2026 roku (z zastrzeżeniem możliwości konwersji tego kredytu w drodze udzielenia kredytu inwestycyjnego), (ii) Kredytu inwestycyjnego jest 20 września 2031 roku, (iii) Kredytu VAT jest 18 grudnia 2026 roku.

Środki z kredytu budowlanego oraz kredytu odnawialnego zostały uruchomione po dniu bilansowym.

NAJWAŻNIEJSZE KREDYTY I POŻYCZKI POZYSKANE FINANSUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

- w dniu 28 maja 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 8 Sp. z o.o. zawarła umowy pożyczek z podmiotami niepowiązanymi. Termin zwrotu ww. pożyczek został określony na dzień 28 maja 2027 roku. Celem pożyczek było pozyskanie finansowania dla spółki zależnej ReCap SPV 8 Sp. z o.o. na realizację projektu inwestycyjnego, w tym nabycie nieruchomości gruntowej w Warszawie;

ZAKUPY/ SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

- w dniu 16 stycznia 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 8 Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży na mocy, której spółka nabyła nieruchomość położoną w Warszawie;
- w dniu 23 stycznia 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 10 Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży na mocy, której spółka nabyła nieruchomość położoną w Katowicach;
- w dniu 29 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży na mocy, której spółka nabyła nieruchomość położoną w Krakowie,
- w dniu 19 sierpnia 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 15 Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży na mocy, której spółka nabyła nieruchomość położoną w Bielsku – Białej;
- w dniu 25 października 2024 roku spółka zależna ReCap SPV 24 Sp. z o.o. zawarła z platformą LifeSpot umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Ostrobramskiej obejmującej działki nr 19 i nr 7/19 oraz umowę o zarządzanie projektem deweloperskim (Development Management Agreement) dotyczącej budowy budynku zamieszkania zbiorowego na ww. Nieruchomości.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ.

- W dniu 13 stycznia 2025 roku w spółce zależnej Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. nastąpiło uruchomienie kredytu budowlanego na kwotę 15 814 tys. EUR oraz uruchomienie kredytu na VAT na kwotę 13 874 tys. PLN, na podstawie umowy podpisanej w dniu 2 grudnia 2024 roku z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Termin konwersji na kredyt inwestycyjny przypada w dniu 18 września 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu na VAT przypada w dniu 18 grudnia 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego przypada w dniu 20 września 2031 roku.
- W dniu 15 stycznia 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. podpisała aneks numer 1 z HypoNoe LandesBank Fur NiederOsterreich Und Wien AG do umowy kredytu z dnia 17 stycznia 2023 roku wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 17 stycznia 2026 roku. Kredyt został spłacony w dniu 10 marca 2025 roku.
- W dniu 24 stycznia 2025 roku spółka Globiana Sp. z o.o. zbyła na rzecz Cavatina Sp. z o.o. 11 udziałów w kapitale zakładowym spółki Fertilita Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, każdy o wartości nominalnej 100,00 złotych i łącznej wartości nominalnej 1.100,00 złotych, stanowiących 18,03 % kapitału zakładowego Fertilita Sp. z o.o.;
- W dniu 31 stycznia 2025 roku spółka Cavatina Sp. z o.o. zbyła na rzecz ABC Medicover Holdings B.V. z siedzibą w Eindhoven, Holandia, 21.100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Globiana Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, każdy o wartości nominalnej 50,00 złotych i łącznej wartości nominalnej 1.055 tys. PLN, stanowiących 100% wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Globiana Sp. z o.o.;

- Po dniu bilansowym spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. na podstawie podpisanego aneksu przedłużyła Umowę Wieloproduktową z ING Bankiem Śląskim S.A. do dnia 25 stycznia 2026 roku.
- Dnia 14 lutego 2025 roku spółka Recap SPV 11 Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową na kredyt na VAT z mBank na wartość 2 500 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada 31 grudnia 2025 roku.
- Dnia 20 lutego 2025 roku spółka Recap SPV 4 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na wartość 63 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada 10 lutego 2027 roku. Z części środków został spłacony kredyt inwestycyjny w mBank.
- Dnia 20 lutego 2025 roku spółka Recap SPV 4 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na łączną wartość 5 000 tys. USD. Termin ostatecznej spłaty przypada 10 lutego 2027 roku.
- Na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Wrocław w dniu 21 lutego 2025 roku, spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego dla nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu. W związku z uzyskanym pozwoleniem Grupa dokonała reklasyfikacji tej nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.
- W dniu 6 marca 2025 roku została uruchomiona pożyczka od jednostki niepowiązanej w spółce zależnej Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.. Maksymalna kwota pożyczki to 40 600 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada 24 miesiące od daty przekazania kwoty pożyczki.
- W dniu 6 marca 2025 roku Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacje serii P2024D o wartości nominalnej 49 877 tys. PLN, z czego 11 344 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji z serii P2022A, P2022B i P2022C. Termin wykupu przypada na dzień 6 marca 2029 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 11 marca 2025 roku.
- W dniu 21 marca 2025 roku została podjęta uchwała o emisji przez Cavatina Holding S.A. obligacji serii G. Dnia 7 kwietnia 2025 roku miało miejsce warunkowe przydzielenie obligacji serii G o wartości nominalnej 38 626 tys. PLN, z czego 8 783 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji z serii P2022A, P2022B i P2022C. Dniem wykupu jest dzień 14 kwietnia 2029 rok.
- Dnia 9 kwietnia 2025 roku spółka Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Belg Apartamenty etap I.
- Na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Katowice w dniu 10 kwietnia 2025 roku, spółka zależna Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie zamienne na budowę budynku mieszkalnego z powierzchnią usługowo-handlowo-biurową dla nieruchomości Grundmanna B (Grundamanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w

Katowicach. W związku z uzyskanym pozwoleniem Grupa dokonała reklasyfikacji tej nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

- W dniu 12 maja 2025 roku w spółce Recap SPV 6 Sp. z o.o. zostały wyemitowane obligacje serii A o wartości 12 000 tys. PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 12 maja 2028 roku.
- W dniu 17 kwietnia 2025 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program IV”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 17 kwietnia 2025 roku spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Prospektu Podstawowego. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 26 maja 2025 roku zatwierdził Prospekt Podstawowy.
- W dniu 22 maja 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży oraz leasingu zwrotnego, na mocy których sprzedała aktywa trwałe, w postaci nieruchomości inwestycyjnej Cavatina Hall A oraz przynależącej do niej sali konferencyjno-koncertowej, za cenę 22 829 tys. EUR, a następnie przyjęła te aktywa w użytkowanie na podstawie umowy leasingu zwrotnego. Okres leasingu wynosi 120 miesięcy. Po potrącenie wierzytelności wynikającej z kwoty opłaty wstępnej spółka zależna uzyska środki w kwocie 13 698 tys. EUR. Środki pozyskane w ramach umowy leasingu zostaną w części przeznaczone na spłatę kredytu udzielonego przez AION S.A. udzielonego Spółce na mocy umowy kredytu z dnia 11 marca 2021 roku. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu na dzień 31 marca 2025 roku wynosiła 6 650 tys. EUR.

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

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

XI. OPIS NAJISTOTNIEJSZYCH ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

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

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

Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektów komercyjnych, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego

zaplanowania terminów, w których będzie następowała sprzedaż tych projektów (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie rozkładu przepływów pieniężnych w czasie każdego z projektów, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując poszczególne lata obrotowe Grupy, Inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą nie zostać powtórzone w przyszłości i być istotnie różne od danych historycznych pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na: (i) jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilku projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, (ii) zmienne, opisane w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”, (iii) czynniki zewnętrzne, w szczególności kształtowanie się kursu EUR/PLN i wpływ umocnienia złotówki na wpływy ze sprzedaży projektu komercyjnego oraz nieprzewidywalność kształtowania się popytu na projekty komercyjne, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariancie, pomimo realizacji prac wykonawczych i wynajmu poszczególnych projektów komercyjnych zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w danym okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów komercyjnych, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów komercyjnych, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie. Ponadto, należy zauważyć, że w roku 2024 Grupa nie zrealizowała sprzedaży żadnego ze swoich projektów komercyjnych i nie może wykluczyć, że w razie utrzymującej się bardzo ograniczonej aktywności na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, taka sytuacja powtórzy się w przyszłości.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

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

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla jego sfinansowania Grupa indywidualnie planuje i dostosowuje źródła finansowania, obejmujące środki własne oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie pożyczek lub kredytów i

obligacji, a w przypadku projektów mieszkaniowych, również wpływy z przedsprzedaży. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

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

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

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

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

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

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

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

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych, niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów.

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

operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2020-2024 kiedy zarówno na skutek stale podnoszonej jakości realizowanych obiektów oraz kolejno pandemii COVID-19, inwazji Rosji na Ukrainę oraz szeroko pojętej presji inflacyjnej, rosły wydatki na materiały i usługi budowlane. Pomimo tego Grupa utrzymuje marże na realizowanych projektach na zadowalającym poziomie. Jednocześnie, w ocenie Spółki nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Potencjalny dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców, będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

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

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

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

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

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

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

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów komercyjnych, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. 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 (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), (vi) umocnienie się złotego względem euro, przekładające się - każde z osobna lub w różnych kombinacjach - na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu komercyjnego oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami 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. Co więcej, nawet poprawnie ustalona wartość godziwa zgodna z aktualnymi warunkami rynkowymi nie gwarantuje, że finalna cena sprzedaży projektu komercyjnego nie będzie od niej odbiegała, np. na skutek pogorszenia się warunków rynkowych w przyszłości.

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

W konsekwencji pandemii COVID-19 rozwinęła się możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.

Pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy podczas jej trwania. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. *Work From Home*, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w biurze jako miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej

częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Aktualnie coraz powszechniejszym rozwiązaniem stała się też praca hybrydowa (częściowo z biura, a częściowo z domu). Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe 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. Na korzyść takich rozwiązań przemawiają również zmiany w przepisach prawa pracy, gdzie taki model pracy został uregulowany. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), ocena wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Spółka nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych miesiącach lub latach wystąpi spadek popytu na powierzchnie biurowe (zwłaszcza w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym), część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji posiadanej przez Grupę powierzchni biurowej lub na obniżenie wysokości możliwych do uzyskania czynszów, a w konsekwencji na przesunięcie w czasie zawarcia umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości lub obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do wartości bilansowej.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równolegle działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji, w szczególności w odniesieniu do projektów komercyjnych. Model działalności przyjęty przez Grupę odróżnia ją od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo,

(ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Podobny model działania Grupa zamierza stosować realizując projekty mieszkaniowe.

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

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

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

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

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów

przygotowania gruntu pod budowę, a nawet - w skrajnym przypadku - uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółkę z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprivatyzacyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

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

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

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

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa.

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

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów. Należy mieć na uwadze, że w kilkuletniej perspektywie samorządy będą musiały opracować nowe plany ogólne (zgodnie z przepisami samorządy będą miały na to czas do 1 stycznia 2026 r.), które zastępują dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla deweloperów zmiana ta być może będzie oznaczała wzrost kosztów realizacji inwestycji.

Z uwagi na zamiar zmiany przeznaczenia wybranych, obecnie posiadanych nieruchomości, na których pierwotnie planowano realizację projektów komercyjnych, na projekty mieszkaniowe, Grupa jest narażona na ryzyka związane z przepisami prawa. Nie można wykluczyć, że z uwagi na regulacje prawne dotyczące możliwości zagospodarowania nieruchomości, zmiana przeznaczenia nieruchomości z realizacji projektów komercyjnych na mieszkaniowe nie będzie możliwa lub będzie

możliwa w innym wymiarze niż zakładany. Realizacja wyżej wymienionych okoliczności może mieć wpływ na ograniczenie skali realizacji strategii Grupy, a w konsekwencji na wyniki finansowe.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

XII. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko walutowe

Grupa Cavatina Sp. z o.o. narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje przede wszystkim w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt inwestycyjny walutowy denominowany w EUR. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny 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 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 2025 roku