



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

KRAKÓW, 31 MARCA 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

WSTĘP

Podstawowe informacje o spółce i grupie kapitałowej.....4

Przedmiot działalności.....5

WYBRANE DANE FINANSOWE.....6

Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.....6

Spółki Cavatina Holding S.A.....7

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....8

Opis organizacji grupy kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....8

Zmiany w składzie grupy kapitałowej.....12

Model biznesowy grupy kapitałowej.....13

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach.....15

Portfel nieruchomości.....16

Informacja o dostawcach.....30

Informacje o rynkach zbytu.....31

Nagrody i wyróżnienia.....32

Zrównoważone budownictwo (ESG).....33

Inicjatywy z społeczne (CSR).....34

CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ.....36

Działania podjęte w ramach realizacji strategii.....37

PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....38

Działania podjęte w ramach realizacji strategii

Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej.....39

PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....41

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.....41

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.....43

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.....45

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Holding S.A.....47

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A.....48

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Cavatina Holding S.A.....49



ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	51
Rentowność i zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.....	52
Rentowność i zadłużenie Spółki Cavatina Holding S.A.	52
Ocena sytuacji finansowej.....	52
Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) wpływające na wyniki finansowe.....	53
System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	53
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	54
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji.....	54
Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje: w tym podmiotom powiązanym.....	57
Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	57
Instrumenty finansowe.....	57
ISTOTNE ZDARZENIA.....	58
Debiut Spółki na GPW w Warszawie.....	58
Emisja obligacji.....	59
Istotne umowy finansowe.....	60
Inne wydarzenia.....	61
ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY.....	62
Kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A.....	62
Struktura akcjonariatu Cavatina Holding S.A.....	63
Polityka dywidendowa.....	63
Kontrola nad spółką.....	63
Łączna liczba i wartość nominalna akcji /udziałów w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	64
Organy zarządzające i nadzorujące	65
Polityka wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej.....	67
Program motywacyjny i system kontroli.....	68
BIEGŁY REWIDENT.....	69
CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	70
OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU.....	75
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO.....	77



PODSTAWOWE INFORMACJE o spółce i grupie kapitałowej

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

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

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

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

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



PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

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

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

Niniejsze sprawozdanie zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za okres zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku prezentuje wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy.



Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej CAVATINA HOLDING S.A.

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

zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Pierwszym, rocznym, jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z MSSF UE było sprawozdanie finansowe Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. sporządzone za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2020 roku.

SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Przychody z najmu i aranżacji	40 445	59 021	8 836	13 191
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	257 261	233 801	56 201	52 255
Zysk z działalności operacyjnej	241 995	246 504	52 866	55 095
Zysk (strata) brutto	235 375	199 777	51 420	44 651
Zysk (strata) netto	189 620	145 713	41 424	32 567
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(121 452)	(142 504)	(26 532)	(31 850)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(504 328)	196 839	(110 175)	43 994
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	744 356	(82 704)	162 612	(18 485)
Środki pieniężne	132 025	13 449	28 842	3 006
Liczba akcji	20 706 417	17 398 198	20 706 417	17 398 198
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	9,16	8,38	2,00	1,87
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	9,12	8,38	1,99	1,87

w tys. PLN

w tys. EUR

SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
Aktywa razem	2 498 169	1 404 889	543 151	304 431
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 053 900	669 521	229 139	145 081
Zobowiązania długoterminowe	1 075 174	534 674	233 764	115 861
Zobowiązania krótkoterminowe	369 095	200 694	80 249	43 489

w tys. PLN

w tys. EUR

Wybrane dane finansowe Spółki CAVATINA HOLDING S.A.

JEDNOSTOWE DANE FINANSOWE

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Udział w zyskach jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	194 325	153 931	42 452	34 404
Zysk operacyjny	191 663	160 879	41 871	35 957
Zysk (strata) brutto	190 995	166 994	41 725	37 324
Zysk netto za rok obrotowy	184 515	149 107	40 309	33 326
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11 158)	48 218	(2 438)	10 777
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(478 038)	(35 758)	(104 432)	(7 992)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	496 613	(8 903)	108 490	(1 990)
Środki pieniężne netto	11 469	4 052	2 506	906
Liczba akcji	20 706 417	17 398 198	20 706 417	17 398 198
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	8,91	8,57	2	2
Liczba akcji	20 783 148	17 398 198	20 783 148	17 398 198
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	8,88	8,57	2	2
	w tys. zł		w tys. EUR	

JEDNOSTOWE DANE FINANSOWE NA DZIEŃ

	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
Aktywa razem	1 604 822	896 942	348 920	194 362
Kapitał własny	1 060 493	681 221	230 572	147 617
Zobowiązania długoterminowe	523 382	208 408	113 794	45 161
Zobowiązania krótkoterminowe	20 947	7 313	4 554	1 585
	w tys. zł		w tys. EUR	

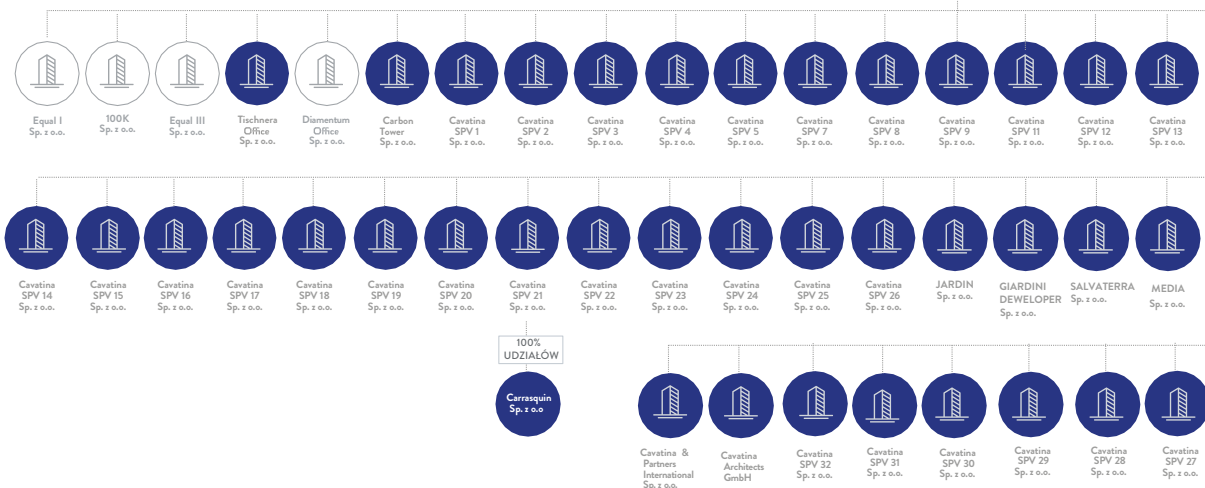
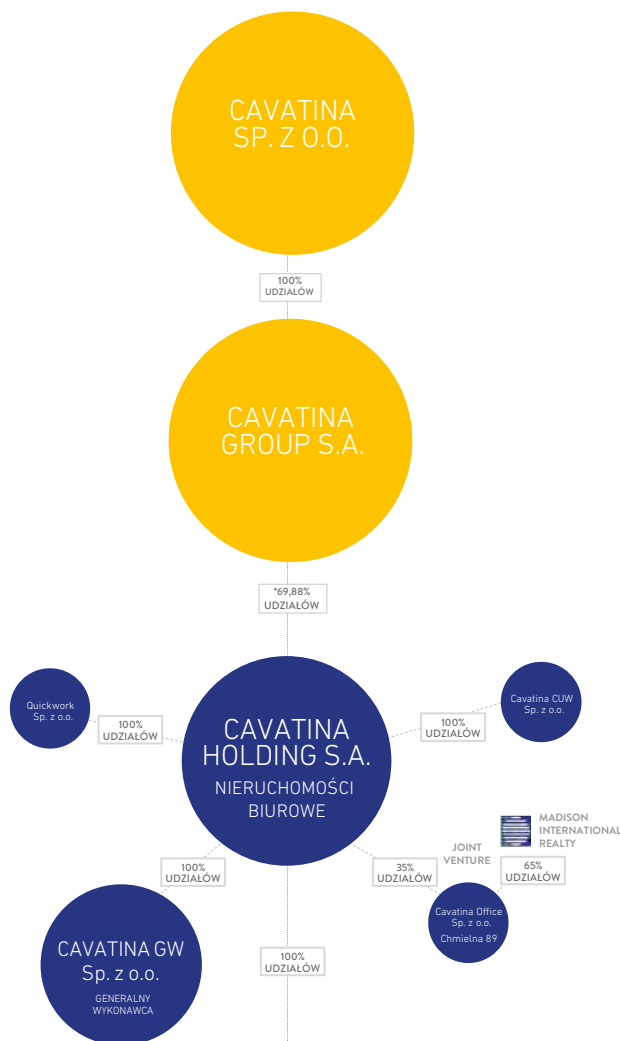
Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej CAVATINA HOLDING S.A.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa zakończyła budowę czternastu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 240 tys. m2 GLA, z których pięć, o łącznej powierzchni ponad 80 tys. m2 GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej 900 mln zł, (na kwotę ponad 900 mln zł składają się transakcje sprzedaży: Diamantum Office we Wrocławiu (ok. 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ok. 430 mln zł) oraz ponad 100 mln euro wartości nieruchomości Chmielna 89 w Warszawie, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w Cavatina Office). Kolejne pięć nieruchomości - Carbon Tower, Tischnera Office, Global Office Park C, Ocean Office Park A, Cavatina Hall (część biurowa) - o łącznej powierzchni ponad 80 tys. m2 GLA zostały skomercjalizowane w co najmniej 75%.

Opis organizacji grupy kapitałowej CAVATINA HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

W skład Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodziła Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 46 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną oraz jedna jednostka współkontrolowana konsolidowana metodą praw własności. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Spółkę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli.

Spółka Cavatina Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 3 września 2020 roku stała się jednostką współkontrolowaną. Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.



JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

NAZWA JEDNOSTKI	SIEDZIBA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NA DZIEŃ 31.12.2021 R.	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NA DZIEŃ 31.12.2020 R.
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Developer Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowanej w Bielsku-Białej	100%	100%

NAZWA JEDNOSTKI	SIEDZIBA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NADZIEŃ 31.12.2021	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NADZIEŃ 31.12.2020 R.
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowanej w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowanej w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (spółka zlikwidowana w 2021 roku)	n/d	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%

NAZWA JEDNOSTKI	SIEDZIBA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NA DZIEŃ 31.12.2021 R.	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NA DZIEŃ 31.12.2020 R.
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d

NAZWA JEDNOSTKI	SIEDZIBA	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NA DZIEŃ 31.12.2021 R.	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE NA DZIEŃ 31.12.2020 R.
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	n/d
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	n/d

Zmiany w składzie grupy kapitałowej w roku 2021

❑ *Utworzone zostały spółki celowe:*

Cavatina SPV 22 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 24 Sp. z o.o., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o., Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. Cavatina CUW Sp. z o.o. oraz spółki celowe Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 29 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o., Cavatina SPV 31 Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. - w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów.

❑ *Zlikwidowana została spółka prawa brytyjskiego Cavatina & Partners UK Limited.*

❑ **Zakupione zostało 100% udziałów** - w spółce Carrasquin Sp. z o.o. przez spółkę Cavatina SPV 21 Sp. z o.o., w której Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów. Wartość aktywów netto spółki Carrasquin Sp. z o.o. na dzień nabycia udziałów wyniosła 4 tys. PLN.





Model biznesowy Grupy Kapitałowej CAVATINA HOLDING S.A.

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

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

Do kluczowych obszarów kompetencji Grupy, 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 jeżeli chodzi o segment nieruchomości komercyjnych. W tym celu Grupa współpracuje z kilkuset pośrednikami nieruchomości z całej Polski.

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE

Cechą wyróżniającą Grupę jest m.in. samodzielne i kompleksowe projektowanie w zakresie architektury i konstrukcji oraz aranżacji wnętrz planowanych obiektów we własnym biurze projektowo-architektonicznym. Zespół składa się z 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 biurowych, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i uzgadnianie z nimi w sposób elastyczny warunków najmu i zawieranie umów. W zakresie komercjalizacji obiektów Grupy, zespół projektowy – poza samodzielnym działaniem na tym polu – współpracuje ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w zakresie najmu w Polsce. Model biznesowy Grupy, ze wszystkimi kompetencjami wewnętrznymi, umożliwia dużą elastyczność i sprawność obsługi procesu dostosowania powierzchni do potrzeb i oczekiwań najemców, co nierzadko jest kluczowe z punktu widzenia wyboru budynku przez najemców.

PROJEKTOWANIE I WYKOŃCZENIE WNĘTRZ (tzw. FIT-OUT)

Wykonanie projektu indywidualnej aranżacji powierzchni biurowej zgodnie z oczekiwaniami najemcy w sposób uwzględniający najnowsze trendy architektoniczno - designerskie, a następnie realizacja tego projektu „pod klucz”, czyli w modelu który nie angażuje w proces realizacji w sposób nadmierny klientów Grupy. Najemcy decydujący się na najem w obiektach zrealizowanych przez Grupę mają możliwość skorzystania z usług projektowych, aranżacji wnętrz i doradztwa dotyczącego tworzenia środowiska pracy.

Zespół projektowo-architektoniczny Grupy posiada szerokie kompetencje i doświadczenia w zakresie planowania, aranżacji i wykończenia wnętrz, umożliwiające bardzo szybkie i sprawne dostosowywanie wynajmowanej powierzchni do oczekiwań najemców. Z punktu widzenia zarówno najemców, jak i doradzających im podmiotów, stanowi to znaczące uproszczenie procesu najmu wobec braku konieczności zatrudniania do tych czynności dużej ilości doradców czy podmiotów zewnętrznych.

ZARZĄDZANIE OBIEKTAMI

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

SPRZEDAŻ SKOMERCJALIZOWANYCH OBIEKTÓW

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

O profesjonalizmie i skuteczności zespołu świadczy umiejętność przeprowadzenia i finalizacji dwóch transakcji sprzedaży w 2020 roku, tj. w okresie pandemii COVID-19. Łączna wartość tych transakcji wyniosła ponad 800 mln zł, a nabywcami było konsorcjum zarządzane przez Apollo-Rida z udziałem firmy Ares Management (transakcja asset deal, dotycząca trzech budynków składających się na Equal Business Park w Krakowie) oraz fundusz Madison International Realty (transakcja share deal, dotycząca większościowego pakietu udziałów w spółce celowej, będącej właścicielem nieruchomości Chmielna 89).



Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

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

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

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

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



PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

Projekty zakończone i sprzedane

NR	PROJEKT NAZWA	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	PROJEKT NAZWA	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	4,0	IV kw. 2020
4	Cavatina Hall A (część biurowo-usługowa)	Bielsko-Biała	8,1	IV kw. 2020
5	Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	I kw. 2021
6	*Ocean Office Park A	Kraków	13,0	III kw. 2021
7	Equal Business Park D	Kraków	11,4	I kw. 2021
8	Global Office Park A1	Katowice	27,3	I kw. 2022
9	Global Office Park A2	Katowice	27,9	I kw. 2022

* pierwsza część budynku o powierzchni 7 800 GLA została oddana do użytkowania w 1Q 2021.

Projekty w trakcie realizacji

NR	PROJEKT NAZWA	MIASTO	GLA (TYS M ²)	PLANOWANA DATA ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI
1	Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022
2	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,9	IV kw. 2022
3	Palio Office Park C	Gdańsk	12,8	I kw. 2023
4	Quorum D	Wrocław	16,3	II kw. 2022
5	Widzewska Manufaktura A	Łódź	29,9	IV kw. 2023
6	Ocean Office Park B	Kraków	28,5	I kw. 2023
7	Quorum A	Wrocław	18,2	IV kw. 2023
8	Quorum B	Wrocław	51,2	IV kw. 2024
9	Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,8	IV kw. 2022

Projekty w przygotowaniu

na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

NR	PROJEKT NAZWA	MIASTO	GLA (TYS M ²)	PLANOWANA DATA ROZPOCZĘCIA INWESTYCJI	PLANOWANA DATA ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI
1	Palio Office Park D	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 (nazwa robocza)	Kraków	39,5	IV kw. 2022	IV kw. 2025

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

W roku 2021 Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla trzech obiektów: Equal Business Park (D) w Krakowie oraz pierwszych budynków w ramach projektów Palio Office Park (A) w Gdańsku i Ocean Office Park (A) w Krakowie 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 o łącznej powierzchni ponad 55 tys. m² GLA, a w realizacji znajdują się projekty o łącznej powierzchni ponad 170 tys. m² GLA.

Katalog wg kart projektów

GLA[m2]

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

Liczba miejsc postojowych [szt.]

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

NOI (Net Operating Income)

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

Zaawansowanie budowy

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

Budżet inwestycyjny

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

Projekty planowane

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

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

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	RAZEM
liczba projektów	1	-	1	3	-	-	-	5
tys. m ² GLA	25,2	-	9,3	49,3	-	-	-	83,8

PROJEKTY ZAKOŃCZONE*

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	RAZEM
liczba projektów	-	-	1	3	1	3	1	9
tys. m ² GLA	-	-	19,1	58,0	16,5	59,2	8,1	160,9

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI**

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	RAZEM
liczba projektów	-	2	3	1	2	-	1	9
tys. m ² GLA	-	31,8	85,7	28,5	20,5	-	4,8	171,3

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU***

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	RAZEM
liczba projektów	2	-	1	3	5	2	-	13
tys. m ² GLA	9,0	-	5,6	63,5	51,6	46,0	-	175,7

PROJEKTY RAZEM

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	RAZEM
liczba projektów	3	2	6	10	7	5	2	35
tys. m ² GLA	34,2	31,8	119,7	49,7	88,6	105,2	12,9	591,7

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

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

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

PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE



DIAMENTUM OFFICE - WROCŁAW

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



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

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



CHMIELNA 89 - WARSZAWA

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

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

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

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

PROJEKTY ZAKOŃCZONE



CARBON TOWER - WROCŁAW

GLA (m ²)	19 100
Wartość bilansowa (w tys. zł)	181 417
Dług projektowy (w tys. zł)	105 332
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	3350
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	98%
Data zakończenia	II kw. 2019 roku
Dotychczas rozpoznana marża	45%



TISCHNERA OFFICE - KRAKÓW

GLA (m ²)	33 600
Wartość bilansowa (w tys. zł)	314 212
Dług projektowy (w tys. zł)	156 866
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	6 050
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	78%
Data zakończenia	IV kw. 2019 roku
Dotychczas rozpoznana marża	45%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek C” - KATOWICE

GLA (m ²)	4 000
Wartość bilansowa (w tys. zł)	42 702
Dług projektowy (w tys. zł)	11 668
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	650
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Dotychczas rozpoznana marża	35%



EQUAL BUSINESS PARK „Budynek D” - KRAKÓW

GLA (m ²)	11 400
Wartość bilansowa (w tys. zł)	85 302
Dług projektowy (w tys. zł)	48 216
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 020
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	56%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Dotychczas rozpoznana marża	38%



PALIO OFFICE PARK „Budynek A” - GDAŃSK

GLA (m ²)	16 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	143 527
Dług projektowy (w tys. zł)	57 713
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 860
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	43%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Dotychczas rozpoznana marża	43%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek A” - KRAKÓW

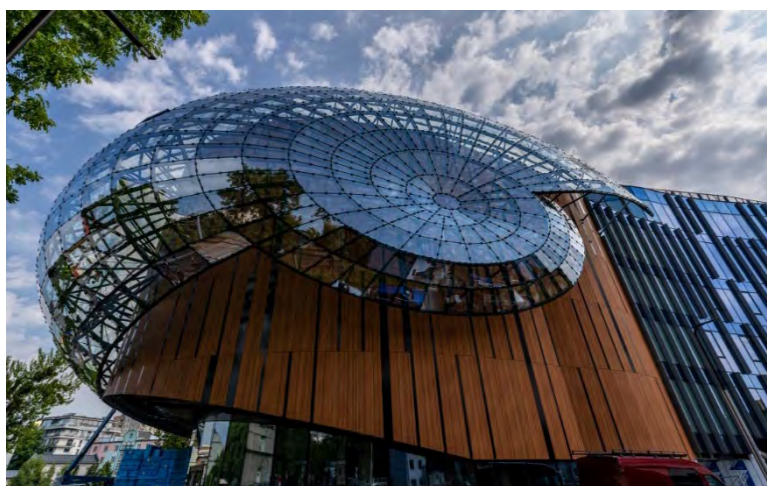
GLA (m ²)	13 000
Wartość bilansowa (w tys. zł)	124 989
Dług projektowy (w tys. zł)	-
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 300
Finansowanie	term-sheet
Poziom najmu (%)	91%
Data zakończenia	III kw. 2021* roku
Dotychczas rozpoznana marża	37%

* Pierwsza część budynku o powierzchni 7 800 GLA została oddana do użytkowania w I kwartale 2021 roku



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

GLA (m ²)	8 100
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	1 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	83 098
Dług projektowy (w tys. zł)	59 406
Finansowanie	kredyt obrotowy
Poziom najmu (%)	82%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku



**kredyt zabezpieczony na inwestycji (w tym: część koncertowo-konferencyjnej) pozyskany w formie finansowania obrotowego na poziomie spółki Cavatina Holding S.A.*

Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, Grupa zakończyła budowę 14 nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 240 tys. m² GLA, z których pięć, o łącznej powierzchni ponad 80 tys. m² GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej 900 mln zł. Na kwotę ponad 900 mln zł składają się transakcje sprzedaży: Diamentum Office we Wrocławiu (ok. 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ok. 430 mln zł) oraz ponad 100 mln euro wartości nieruchomości Chmielna 89 w Warszawie, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w Cavatina Office).

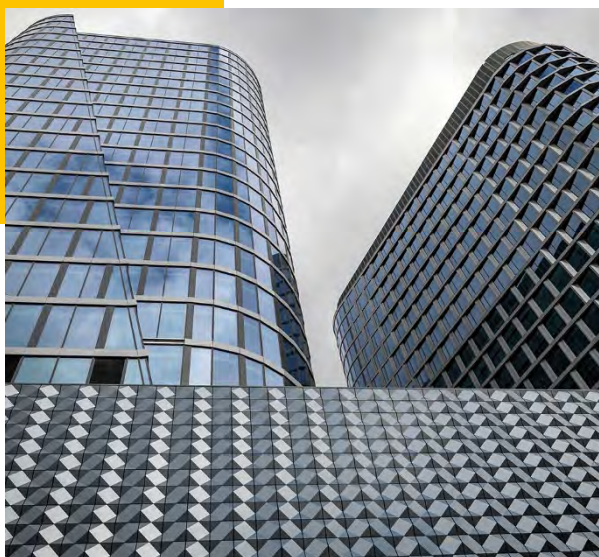
Kolejne pięć nieruchomości - Carbon Tower, Tischnera Office, Global Office Park C, Ocean Office Park A, Cavatina Hall (część biurowa) - o łącznej powierzchni ponad 80 tys m² GLA jest skomercjalizowane w co najmniej 75%.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 Grupa zakończyła realizację 3 projektów: Palio Office Park budynek A w Gdańsku, Ocean Office Park budynek A, Equal Business Park budynek D w Krakowie o łącznej powierzchni ponad 40 000 tys. m² GLA.

PROJEKTY ZAKOŃCZONE

w I kwartale 2022 roku

Po dniu bilansowym, w dniu 14 marca 2022 roku dwie wieże A1, A2 kompleksu Global Office Park w Katowicach otrzymały pozwolenie na użytkowanie. Planowane są tam biura m.in. ING Tech, UPC czy Hyland.



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A1” - KATOWICE

GLA (m ²)	27 300
Liczba miejsc postojowych	500
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	4 810
Wartość bilansowa (w tys. zł)	214 745
Dług projektowy (w tys. zł)	84 413
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	266 928
Finansowanie	kredyt budowlany
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Poziom przednajmu (%)	75%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A2” - KATOWICE

GLA (m ²)	27 900
Liczba miejsc postojowych	384
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	4 820
Wartość bilansowa (w tys. zł)	220 895
Dług projektowy (w tys. zł)	84 413
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	269 665
Finansowanie	kredyt budowlany
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Poziom przednajmu (%)	52%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI



PALIO OFFICE PARK „Budynek B” - GDAŃSK

GLA (m ²)	7 700
Liczba miejsc postojowych	61
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	1 320
Wartość bilansowa (w tys. zł)	43 195
Dług projektowy (w tys. zł)	21 378
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	64 431
Finansowanie	kredyt budowlany
Zaawansowanie budowy (%)	97%
Poziom przednajmu (%)	21%
Planowana data zakończenia	II kw. 2022 roku



OCEAN OFFICE PARK „Budynek B” - KRAKÓW

GLA (m ²)	28 500
Liczba miejsc postojowych	447
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	5 050
Wartość bilansowa (w tys. zł)	86 164
Dług projektowy (w tys. zł)	23 406
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	253 588
Status pozyskiwania finansowania	term-sheet
Zaawansowanie budowy (%)	28%
Poziom przednajmu (%)	31%
Planowana data zakończenia	I kw. 2023 roku



QUORUM „Budynek D” - WROCŁAW

GLA (m ²)	16 300
Liczba miejsc postojowych	222
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 960
Wartość bilansowa (w tys. zł)	91 654
Dług projektowy (w tys. zł)	25 959
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	162 277
Finansowanie	pożyczka budowlana
Zaawansowanie budowy (%)	66%
Poziom przednajmu (%)	26%
Planowana data zakończenia	II kw. 2022 roku



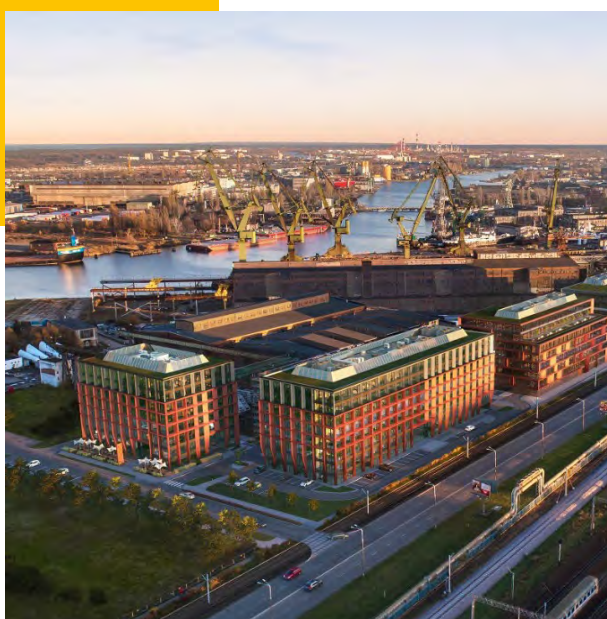
WIDZEWSKA MANUFAKTURA „Budynek A” - ŁÓDŹ

GLA (m ²)	29 900
Liczba miejsc postojowych	460
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	5 110
Wartość bilansowa (w tys. zł)	34 247
Dług projektowy (w tys. zł)	-
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	258 581
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	10%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023 roku



WIDZEWSKA MANUFAKTURA „Budynek D” - ŁÓDŹ

GLA (m ²)	1 900
Liczba miejsc postojowych	29
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	320
Wartość bilansowa (w tys. zł)	10 048
Dług projektowy (w tys. zł)	-
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	17 586
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	40%
Poziom przednajmu (%)	100%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2022 roku



PALIO OFFICE PARK „Budynek C” - GDAŃSK

GLA (m ²)	12 800
Liczba miejsc postojowych	154
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	2 230
Wartość bilansowa (w tys. zł)	7 061
Dług projektowy (w tys. zł)	-
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	107 086
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	3%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	I kw. 2023 roku



QUORUM „Budynek A”- WROCŁAW

GLA (m ²)	18 200
Liczba miejsc postojowych	280
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	3 330
Wartość bilansowa (w tys. zł)	28 602
Dług projektowy (w tys. zł)	-
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	175 064
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	3%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023 roku



QUORUM „Budynek B”- WROCŁAW

GLA (m ²)	51 200
Liczba miejsc postojowych	788
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	9 370
Wartość bilansowa (w tys. zł)	73 774
Dług projektowy (w tys. zł)	-
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	556 486
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	3%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024 roku



CAVATINA HALL „Budynek B” - BIELSKO-BIAŁA

GLA (m ²)	4 800
Liczba miejsc postojowych	73
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (w tys. EUR)	820
Wartość bilansowa (w tys. zł)	2 113
Dług projektowy (w tys. zł)	-
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	38 450
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Poziom przednajmu (%)	61%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2022 roku

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU



PALIO OFFICE PARK „Budynek D” - GDAŃSK

GLA (m ²)	23 400
Liczba miejsc postojowych	504
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	4 250
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	195 749
Planowana data rozpoczęcia	II kw. 2022 roku
Planowana data zakończenia	I kw. 2024 roku



PALIO OFFICE PARK „Budynek E” - GDAŃSK

GLA (m ²)	7 900
Liczba miejsc postojowych	159
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 430
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	66 108
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2022 roku
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023 roku



PALIO OFFICE PARK „Budynek F” - GDAŃSK

GLA (m ²)	8 700
Liczba miejsc postojowych	152
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 550
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	76 305
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2022 roku
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023 roku



OCEAN OFFICE PARK „Budynek D” - KRAKÓW

GLA (m ²)	5 000
Liczba miejsc postojowych	77
Czynsz bazowy (EUR / m2)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	890
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	48 250
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2022 roku
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023 roku



PALIO OFFICE PARK „Budynek G+H” - GDAŃSK

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





KRAKÓW OFFICE PARK (nazwa robocza) - KRAKÓW

GLA (m ²)	39 500
Liczba miejsc postojowych	608
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	7 110
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	368 450
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2022 roku
Planowana data zakończenia	IV kw. 2025 roku



QUORUM „Budynek E” - WROCŁAW

GLA (m ²)	5 600
Liczba miejsc postojowych	86
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	1 020
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	51 460
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2022 roku
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023 roku



INFORMACJA O DOSTAWCACH

Grupy Kapitałowej CAVATINA HOLDING S.A.

DOSTAWCY USŁUG

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

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

DOSTAWCY MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

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

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

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

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

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

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Grupy Kapitałowej CAVATINA HOLDING S.A.

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

NAJEMCY

POWIERZCHNI BIUROWYCH

Pierwszą grupę klientów stanowią najemcy powierzchni biurowej oddanej do użytkowania po zakończeniu realizacji każdego z obiektów, pozyskiwani przez Grupę na etapie komercjalizacji obiektu. Należą do nich międzynarodowe korporacje (m.in. Grupa Sabre, Grupa ING Bank B.V., Grupa UPC), duże podmioty prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Grupa PKO BP, Integer, Grupa LuxMed) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy.

Wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów z najmu w Grupie. Jednak ze względu na model biznesowy Grupy, zakładający staranny dobór najemców pod kątem ich standingu finansowego oraz relatywnie szybkie zbywanie skomercjalizowanych obiektów, poziom koncentracji przychodów z najmu nie miał istotnego wpływu na ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę,

oraz relatywnie szybkie zbywanie skomercjalizowanych obiektów, poziom koncentracji przychodów z najmu nie miał istotnego wpływu na ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę.

NABYWCY SKOMERCJALIZOWANYCH OBIEKTÓW (INWESTORZY)

Drugą grupę klientów stanowią podmioty zainteresowane nabyciem skomercjalizowanej nieruchomości w celach inwestycyjnych.

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



NAGRODY I WYRÓŻNIENIA otrzymane w 2021 roku

Działalność Grupy cechują najwyższe standardy estetyczne, jakościowe i techniczne, przekładające się na tworzenie architektury budynków wyróżniającej je z otoczenia, o wysokiej jakości aranżacji wnętrz i standardu wykończenia, wyposażonych w technologie mające na celu poprawę dobrostanu pracownika, m.in. poprzez tworzenie przestrzeni dedykowanej funkcjom towarzyszącym, np. strefy relaksu, przestrzenie zielone, ogólnodostępne tarasy. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku oraz po dniu bilansowym Grupa zdobyła poniższe nagrody i wyróżnienia, potwierdzające jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków:

Prime Property Prize
CAVATINA HOLDING - DEWELOPER ROKU / NAGRODA GŁÓWNA 2021

Prime Property Prize
OCEAN OFFICE PARK - INWESTYCJA ROKU - RYNEK POWIERZCHNI BIUROWEJ / NAGRODA GŁÓWNA 2021

Global Design & Architecture Design Awards 2021
QUORUM - MIXED-USE DEVELOPMENT / NAGRODA 2021

Global Design & Architecture Design Awards 2021
GLOBAL OFFICE PARK - MIXED-USE DEVELOPMENT / NAGRODA 2021

CBRE Office Superstar
CAVATINA HOLDING - WNĘTRZA BIURA W KRAKOWIE / NAGRODA 2021

European Property Awards 2021-22
WIMA ŁÓDZKA MANUFAKTURA - MIXED USE ARCHITECTURE / NAGRODA GŁÓWNA 2021

European Property Awards 2021-22
QUORUM - MIXED USE DEVELOPMENT / NAGRODA GŁÓWNA 2021

Property Design Awards
CAVATINA HALL - BRYŁA - BIUROWIEC / NAGRODA GŁÓWNA 2022



Zrównoważone budownictwo (ESG).

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

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

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i ciepła) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty. W 2021 roku przyznano 6 certyfikatów BREEAM, wszystkie na poziomie Excellent projektom: Cavatina Hall sala koncertowa, Palio Office Park A, Global Office Park C, Ocean Office Park A, Cavatina Hall część biurowo-usługowa oraz Equal Office Park D.

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

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

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

Inicjatywy społeczne (CSR)

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

Wybrane projekty, w które angażuje się Grupa:

SALA KONCERTOWO-WIDOWISKOWA,

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

REWITALIZACJA CENTRUM BIELSKA-BIAŁEJ,

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

THINKTANK DLA SZKOLNICTWA

W nowoczesnym biurowcu Cavatina Hall swoją siedzibę ma też Holistic Think Tank, działający w ramach fundacji Fiducia, która jest finansowana przez grupę. Zespół składający się z ekspertów, nastawiony jest na wdrażanie zmian w edukacji, analizujący najnowsze osiągnięcia nauki i praktyki edukacyjnej, a także prowadzący własne badania empiryczne w środowisku szkolnym.

Celem jest promowanie nowego sposobu myślenia o edukacji i dostarczanie szkołom nowoczesnych rozwiązań, opracowanie nowego przedmiotu interdyscyplinarnego i zaprojektowanie odpowiedniego, spełniającego wymogi podręcznika.

STUDIONAGRAŃ DLA MŁODYCH TALENTÓW

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

CAVATINA STUDIO - to zespół przestronnych, zróżnicowanych akustycznie pomieszczeń do rejestracji dźwięku. To komfortowa, wyposażona w najbardziej zaawansowane rozwiązania technologicznie reżyserka oraz jeden z największych w tej części Europy live-room o powierzchni prawie 130 m.kw z widokiem na Beskidy.

Od momentu powstania studio gościło kilkuset wykonawców z całej Polski i nie tylko. Efektem tej współpracy są między innymi własne wydawnictwa muzyczne, teledyski oraz nagrania „live session”.

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

CAVATINA POMAGA W PANDEMII,

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



CELE STRATEGICZNE grupy kapitałowej

Kluczowym celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie do końca 2025 roku 1 mln m² GLA portfela¹. 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.



STRATEGIA ROZWOJU GRUPY ZAKŁADA:

1. Koncentracja na dużych biurowych projektach komercyjnych (tj. od 20 tys. do 100 tys. m² GLA), w tym także wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne, wyróżniających się unikalną architekturą, ponadprzeciętną jakością i designem, zlokalizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz atrakcyjne wyceny przy sprzedaży projektu.
2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców.
3. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej.
4. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego.
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 przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

¹ Rozumianego jako suma inwestycji zakończonych, w tym sprzedanych, trwających oraz planowanych zabezpieczonych (tj. z gruntem zakupionym lub zabezpieczonym, poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania).

Działania podjęte w roku 2021 w ramach realizacji strategii

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

- oddanie do użytkowania trzech nieruchomości inwestycyjnych, Equal Business Park D, Palio Office Park A oraz Ocean Office Park A o łącznej powierzchni ponad 40 tys. m² GLA,
- 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,
- przeprowadzenie pierwszej oferty publicznej zapewniającej ponad 180 mln PLN na dalszy rozwój Grupy,
- przeprowadzenie trzech emisji obligacji o łącznej wartości blisko 100 mln PLN,
- pozyskanie finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 550 mln PLN
- ustanowienie dwóch programów emisji obligacji o łącznej wartości 400m PLN
- zakup gruntów oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty w łącznej kwocie ponad 500 mln PLN

W pierwszym kwartale 2022 roku, dwie wieże A1 i A2 kompleksu Global Office Park w Katowicach otrzymały pozwolenie na użytkowanie. Każda wieża ma powyżej 27 tys. m² GLA. Udane zakończenie tej inwestycji stanowi dowód na konsekwentną realizację strategii Grupy.



PERSPEKTYWY ROZWOJU

oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

Na dzień sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych polegających na realizacji projektów z zabezpieczonego portfela oraz jego dalszym uzupełnianiu o kolejne projekty. Grupa, podobnie jak dotychczas, planuje korzystać ze zdywersyfikowanych źródeł finansowania projektów, wykorzystując do tego kapitał własny oraz finansowanie dłużne w postaci kredytów bankowych, obligacji oraz pożyczek przy jednoczesnym utrzymywaniu wskaźników zadłużenia na bezpiecznym poziomie, w żadnym wypadku nie przekraczającym poziomów dozwolonych przez dotychczas zawarte umowy finansowania.

Grupa ze względu na realizowany model biznesowy nie utrzymuje wysokiego salda środków pieniężnych, zgodnie bowiem z zapisami umów kredytowych, które mają dominujące znacznie w zakresie finansowania zewnętrznego Grupy, ich kolejne transze uruchamiane są proporcjonalnie do zaawansowania prac na finansowanym projekcie. Planowane potrzeby Grupy na kolejny rok w zakresie finansowania zewnętrznego zostały już w znacznej mierze zabezpieczone podpisanymi umowami.

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE istotne dla rozwoju grupy

KSZTAŁTOWANIE SIĘ POPYTU NA POWIERZCHNIE BIUROWE W ZWIĄZKU Z PANDEMIĄ COVID-19.

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

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

SPODZIEWANA RELOKACJA CENTRÓW ŚWIADCZENIA USŁUG BPO I SSC DO EUROPY ŚRÓDKOWO-WSCHODNIEJ.

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

ROSNĄCY POPYT NA COWORKING.

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

KSZTAŁTOWANIE SIĘ STRUKTURY FINANSOWANIA POSZCZEGÓLNYCH PROJEKTÓW GRUPY.

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

KSZTAŁTOWANIE SIĘ ZEWNĘTRZNYCH KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW.

W roku 2021 oraz latach kolejnych należy spodziewać się dalszego wzrostu kosztów projektowania i wykonania obiektów, zarówno ze względu na systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych obiektów, jak i ze względu na rosnące ceny materiałów budowlanych, energii i transportu. W ocenie Zarządu koszty te powinny być w znacznej mierze rekompensowane wyższymi wycenami skomercjalizowanych obiektów, a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marże uzyskiwane przez Grupę.

ROSNĄCE ZAINTERESOWANIE RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI W EUROPIE CENTRALNEJ I W POLSCE.

Grupa oczekuje dalszego wzrostu zainteresowania nowymi obiektami biurowymi klasy A w Europie Centralnej, w tym w Polsce. Czynnikiem wspierającym popyt będzie atrakcyjny spread pomiędzy stopami kapitalizacji nieruchomości biurowych w Polsce a oprocentowaniem obligacji skarbowych strefy euro.

KSZTAŁTOWANIE SIĘ RYNKOWYCH STÓP PROCENTOWYCH.

Mając na uwadze pierwszą od wielu lat decyzję Rady Polityki Pieniężnej o podwyżce stóp procentowych NBP, podjętą w październiku 2021 roku, a także kolejne, które w rezultacie doprowadziły stopę referencyjną do poziomu 3,5%, Grupa identyfikuje możliwość dalszego systematycznego wzrostu poziomu stóp procentowych w kolejnych miesiącach, co wpłynęłoby na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE istotne dla rozwoju grupy

KONCENTRACJA NA DUŻYCH PROJEKTACH.

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

DALSZE PODNOSZENIE STANDARDÓW TECHNOLOGICZNYCH NOWYCH BUDYNKÓW W CELU PODNIESIENIA ICH ATRAKCYJNOŚCI DLA INWESTORÓW DOCELOWYCH

Zgodnie z dotychczasową praktyką, Grupa planuje

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

DALSZA BUDOWA PORTFELA PROJEKTÓW, ZAPEWNIĄJĄCEGO UZYSKIWANIE PRZYCHODÓW I PRZYCHODÓW PIENIĘŻNYCH NA KOLEJNE LATA.

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

PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	40 445	59 021
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(18 201)	(26 070)
Wynik z najmu i aranżacji	22 244	32 951
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	257 261	233 801
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	279 505	266 752
Przychody z pozostałych umów z klientami	35 513	-
Koszty pozostałych umów z klientami	(24 527)	-
Koszty ogólnego zarządu	(43 265)	(21 819)
Pozostałe przychody operacyjne	10 285	9 116
Pozostałe koszty operacyjne	(15 516)	(7 545)
Zysk z działalności operacyjnej	241 995	246 504
Przychody finansowe	1 411	3 976
Koszty finansowe	(38 192)	(49 909)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	30 161	(794)
Zysk brutto	235 375	199 777
Podatek dochodowy	(45 755)	(54 064)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	189 620	145 713
Zysk netto za okres	189 620	145 713
Inne całkowite dochody		
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	2	(49)
Inne całkowite dochody netto	2	(49)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES	189 622	145 664
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	9,16	8,38
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	9,12	8,38

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 zrekompenzowany 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.

Wzrost 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów 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.

W 2021 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż gruntów i nakładów inwestycyjnych do jednostek z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.

Sprzedaż dotyczyła nieruchomości przeznaczonych pod realizację części mieszkaniowych w ramach projektów typu mixed-use, gdzie Grupa Cavatina Holding S.A. będzie realizuje części biurowe inwestycji, natomiast za budowę i zarządzanie częścią mieszkaniową inwestycji odpowiedzialna jest się Grupa Resi Capital S. A., której właścicielem jest Cavatina Group S.A., będąca akcjonariuszem większościowym Spółki. Sprzedaż została rozpoznana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ramach linii sprawozdawczych przychody (i koszty) z pozostałych umów z klientami.

Spadek kosztów finansowych w 2021 roku względem okresu porównawczego wynika w głównej mierze z niższych kosztów różnic kursowych, wynikających z mniejszych fluktuacji kursu EUR/PLN względem 2020 roku, w którym PLN istotnie osłabił się względem EUR.

W 3 września 2020 roku Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. w wyniku dokonanej transakcji, stała się jednostką spółkontrolowaną, której udziały wyceniane są metodą praw własności. W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa rozpoznała z tego tytułu przychód w kwocie 30 161 tys. zł.

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 189 620 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku (wzrost o 30% wobec okresu porównawczego). Znaczący wzrost 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.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

AKTYWA	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Aktywa trwałe	2 150 469	1 292 025
Aktywa niematerialne	98	151
Wartość firmy	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	70 714	7 555
Nieruchomości inwestycyjne	1 903 852	1 118 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	60 799	29 013
Pozostałe aktywa finansowe	26 171	50 016
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 170	3 442
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 240	997
Aktywa obrotowe	347 700	112 864
Zapasy	64 203	32 954
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	49 258	29 268
Należności z tytułu podatku dochodowego	226	78
Pozostałe aktywa finansowe	47 606	11 825
Pozostałe aktywa niefinansowe	54 382	25 290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	132 025	13 449
SUMA AKTYWÓW	2 498 169	1 404 889

PASYWA	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 053 900	669 521
Kapitał podstawowy	323 677	226 177
Kapitał zapasowy	84 061	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(45)	(47)
Zyski zatrzymane	646 207	443 391
Kapitał własny ogółem	1 053 900	669 521
Zobowiązania długoterminowe	1 075 174	534 674
Kredyty i pożyczki	853 449	451 639
Obligacje	115 774	28 449
Zobowiązania inwestycyjne	16 574	11 309
Zobowiązania z tytułu leasingu	32 257	10 861
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 171	1 217
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	2 177	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 772	31 199
Zobowiązania krótkoterminowe	369 095	200 694
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 885	9 790
Kredyty i pożyczki	127 436	66 984
Obligacje	9 793	-
Zobowiązania inwestycyjne	137 604	102 328
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 631	1 143
Pozostałe zobowiązania finansowe	40 485	6 487
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25 912	6 654
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 609	3 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	7 740	4 152
Zobowiązania ogółem	1 444 269	735 368
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	2 498 169	1 404 889

Suma aktywów na koniec 2021 roku wyniosła 2 498 mln zł wobec 1 405 mln zł na koniec 2020 roku. Aktywa trwałe wykazywały wartość 2 150 mln zł wobec 1 292 mln zł na koniec roku 2020, stanowiąc 86 % sumy aktywów ogółem (92% na koniec 2020 roku). Najistotniejszą pozycją w ramach aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (1 904 mln zł, tj. 76% aktywów na koniec 2021 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest konsekwencją ponoszenia nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty oraz ich wyceny do wartości godziwej (tych projektów, które spełniają kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy)

W ramach rzeczowych aktywów trwałych Grupa w 2021 roku prezentuje nakłady na salę koncertowo-konferencyjną (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 / ESG.

Na koniec 2021 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 347 700 tys. zł tj. 14% sumy aktywów (w okresie porównywalnym 8%).

Zmiana zobowiązań długoterminowych Grupy (na koniec 2021 roku wyniosły 1 075 mln zł wobec 534,6 mln zł na koniec 2020 roku) o 101% była przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec 2021 roku wyniosły 369 095 tys. zł wobec 200 694 tys. zł na koniec 2020 roku (zmiana o 84%). Przyrost salda jest wynikiem zwiększonej skali działalności, w tym pozyskania nowych, krótkoterminowych źródeł finansowania (kredyty obrotowe, faktoring odwrotny). W pozycji zobowiązania inwestycyjne krótkoterminowe, której wartość na koniec 2021 roku wyniosła 137 604 tys. zł wobec 102 328 tys. zł na koniec 2020 roku Grupa wykazuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu prac wykonanych przez podwykonawców usług budowlanych oraz dostawców materiałów budowlanych, zakupionych w związku z realizowanymi inwestycjami.

Wzrost salda innych zobowiązań finansowych wynika z salda faktoringu odwrotnego, z którego Grupa korzysta od 2021 roku i dzięki któremu może elastycznie zarządzać efektywnym terminem regulowania zobowiązań inwestycyjnych.



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Zysk/(strata) brutto	235 375	199 777
Korekty o pozycje:	(356 827)	(342 281)
Amortyzacja	3 733	2 377
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	6 334	(1 713)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(257 261)	(233 801)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(30 161)	794
Wycena instrumentów pochodnych	1 521	4 597
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(19 990)	(15 948)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(31 249)	(21 208)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	(28 820)	(15 562)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	25 983	(40 436)
Odsetki	24 093	12 951
Podatek dochodowy zapłacony	(21 766)	(42 826)
Pozostałe	(29 244)	8 494
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(121 452)	(142 504)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Wpływy	29 333	607 893
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	88	103
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	556 398
Splata udzielonych pożyczek	28 451	49 559
Odsetki otrzymane	794	1 788
Pozostałe	-	45
Wydatki	533 661	411 054
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	17 739	668
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	509 773	396 063
Udzielenie pożyczek	6 149	13 695
Pozostałe	-	628
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(504 328)	196 839

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Wpływy	955 584	447 593
Wpływy z tytułu emisji akcji	187 204	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	554 090	428 275
Emisja dłużnych papierów wartościowych	97 299	19 318
Faktoring odwrotny	116 991	-
Wydatki	211 228	530 297
Spłata pożyczek/kredytów	100 210	417 937
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 700	92 390
Faktoring odwrotny	82 342	-
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	2 444	1 064
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	423	535
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	23 109	14 371
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	4 000
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	744 356	(82 704)
Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818
Środki pieniężne na koniec okresu	132 025	13 449

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w 2021 roku (-) 121 452 tys. zł, wobec (-) 142 504 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 (-) 504 328 tys. zł, wobec 196 839 tys. zł w 2020 roku. Dodatkowo przepływy w 2020 roku zostały wygenerowane na skutek sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park A-C w Krakowie oraz 65% udziałów w biurowcu Chmielna 89 w Warszawie.

Po stronie wypływów kluczowe były ponoszone w obu okresach przez wydatki na nieruchomości inwestycyjne (akwizycja gruntów oraz koszty realizacji inwestycji), przy czym wzrost o 29% rok do roku wynikał ze zwiększonej skali działalności Grupy.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w 2021 roku 744 356 tys. zł, wobec (-) 82 704 tys. zł w 2020 roku. Znaczące dodatnie przepływy w 2021 roku wynikały z trzech czynników: (i) pierwszej publicznej emisji akcji Jednostki dominującej, (ii) istotnych emisji obligacji przez Jednostkę dominującą, (iii) pozyskaniu nowych pożyczek i kredytów przez spółki zależne oraz Jednostkę dominującą. Pozyskane finansowanie posłużyło Grupie finansowaniu rozpoczętych w latach ubiegłych projektów inwestycyjnych oraz rozpoczęciu nowych.

Ujemne przepływy w roku ubiegłym wynikały ze wcześniejszej spłaty kredytów na skutek sprzedaży projektów inwestycyjnych w Krakowie i Warszawie.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe CAVATINA HOLDING S.A.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Holding S.A.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Działalność kontynuowana		
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	29 292	18 129
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	194 325	153 931
Przychody z umów z klientami	11 360	-
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(22 070)	(11 227)
Koszty z umów z klientami	(10 407)	-
Koszty ogólnego zarządu	(10 800)	(92)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(37)	138
Zysk z działalności operacyjnej	191 663	160 879
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	7 532
Pozostałe przychody finansowe	149	380
Pozostałe koszty finansowe	(817)	(1 797)
Zysk brutto	190 995	166 994
Podatek dochodowy	(6 480)	(17 887)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	184 515	149 107
Inne całkowite dochody netto	184 515	149 107
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za rok obrotowy (PLN)	8,91	8,57
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy (PLN)	8,88	8,57

Zysk netto z działalności kontynuowanej w 2021 roku wyniósł 184 515 tys. zł wobec 149 107 tys. zł w 2020 roku. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wzrost jest bezpośrednio skorelowany z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A.

AKTYWA	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
Aktywa trwałe	1 552 338	876 241
Inwestycje w jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	749 701	555 351
Pożyczki udzielone	802 637	320 890
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Aktywa obrotowe	52 484	20 701
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	38 354	2 725
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	6
Pożyczki udzielone	-	2 043
Pozostałe aktywa finansowe	2 042	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	619	11 875
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 469	4 052
SUMA AKTYWÓW	1 604 822	896 942

PASYWA	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
Kapitał własny	1 060 493	681 221
Kapitał podstawowy	323 677	226 177
Kapitał zapasowy	458 254	225 086
Zyski zatrzymane	278 562	229 958
Zobowiązania długoterminowe	523 382	208 408
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	308 625	138 442
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	88 816	36 474
Obligacje	115 774	28 449
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	137
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 167	4 906
Zobowiązania krótkoterminowe	20 947	7 313
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	-	5 531
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	7 623	867
Obligacje	9 793	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 386	641
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	145	274
SUMA PASYWÓW	1 604 822	896 942

Suma aktywów na koniec grudnia 2021 roku wyniosła 1 604 822 tys. zł wobec 896 942 tys. zł na koniec 2020 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji pożyczki udzielone do poziomu 802 637 tys. zł na koniec grudnia 2021 roku wobec 320 890 tys. zł na koniec grudnia 2020 roku. Wzrost salda pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim w 2021 roku związany jest z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. – dalszym zwiększaniem portfolio nieruchomości inwestycyjnych.

W 2021 roku nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych do poziomu 523 382 tys. zł wobec 208 408 tys. zł na koniec grudnia 2020 roku. Najistotniejsze pozycje zobowiązań stanowią pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych wyższego i niższego szczebla oraz pożyczek i kredytów od jednostek pozostałych, jak i wyemitowanych obligacji. Całość pozyskanego finansowania zostaje przeznaczona na rozwój Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Cavatina Holding S.A.

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej :	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Zysk brutto	190 995	166 994
Korekty o pozycje:	(202 153)	(118 776)
Dywidendy otrzymane	-	51 000
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	6 334	(1 713)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(194 325)	(153 931)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	(7 532)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń	(15 628)	2 305
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	11 256	1 404
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	2 478	203
Odsetki	(10 159)	(2 009)
Podatek dochodowy zapłacony	(6)	(12 825)
Pozostałe	(2 103)	4 322
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11 158)	48 218

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej :	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Wpływy :	179 599	329 222
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	-	65 906
Spłata udzielonych pożyczek	179 599	263 316
Wydatki :	657 637	364 980
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	25	50
Udzielenie pożyczek	657 612	364 930
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(478 038)	(35 758)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej :	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
Wpływy :	565 576	249 737
Wpływy z tytułu emisji akcji	187 204	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	281 073	230 419
Emisja obligacji	97 299	19 318
Wydatki :	68 963	258 640
Splata pożyczek i kredytów	66 263	166 497
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 700	88 143
Dywidendy wypłacone	-	4 000
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	496 613	(8 903)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 417	3 557
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	4 052	495
Środki pieniężne na koniec okresu	11 469	4 052

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej na koniec grudnia 2021 roku wyniosły (-) 11 158 tys. zł. Najistotniejsze pozycje, które korygowały zysk brutto to korekty z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności, odsetki oraz zmiana stanu należności, której ujemny wpływ wynikał ze sprzedaży w czwartym kwartale 2021 nakładów na grunt, na którym realizowana będzie nieruchomość mieszkaniowa przez spółkę z grupy Resi Capital S.A.

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej na koniec grudnia 2021 roku wyniosły (-) 478 038 tys. zł i powstały głównie z wyniku udzielania pożyczek jednostkom zależnym oraz ich spłaty w okresie sprawozdawczym. W 2020 roku Spółka rozpoznała dodatni przepływ inwestycyjny z tytułu sprzedaży 65% udziałów jednej ze spółek zależnych.

Środki pieniężne netto z działalności finansowej na koniec grudnia 2021 roku wyniosły 496 613 tys. zł i wynikały m.in. z tytułu emisji obligacji serii E, E1 oraz F i F1, podpisania nowych umów pożyczek i kredytów oraz pierwszej publicznej emisji akcji Spółki.

Stan środków pieniężnych na koniec grudnia 2021 roku wyniósł 11 469 tys. zł.

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

RENTOWNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	241 995	246 504
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	17,99%	25,89%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	7,59%	11,15%

Spadek wartości EBIT wynika przede wszystkim z niższego poziomu zysku z najmu i aranżacji (sprzedaż projektów w 2020 roku) oraz wyższych kosztów zarządu (jednorazowe koszty związane z program motywacyjnym oraz rosnąca skala działalności Grupy), które nie są w pełni mitygowane przez wyższy zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w porównaniu do 2020 roku.

Niższy poziom wskaźników rentowności ROE i ROA w 2021 roku wynika przede wszystkim z wyższego poziomu aktywów i kapitałów własnych Grupy, które rosły szybciej niż zysk netto Grupy, m.in. za sprawą pierwszej publicznej emisji akcji, z której pozyskane środki wypracują zyski dopiero w przyszłości w ramach zwrotów z realizowanych inwestycji.

ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

		Stan na dzień 31 grudnia 2021 r.	Stan na dzień 31 grudnia 2020 r.
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	39,01%	37,98%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe /suma aktywów	14,77%	14,29%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe /suma aktywów	43,04%	38,06%

Wzrost wskaźników zadłużenia w 2021 roku wynika z zwiększonego salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec 2021 roku wobec salda tych zobowiązań na koniec 2020 roku zaciągniętych na realizację kolejnych i kontynuację dotychczasowych projektów inwestycyjnych.

RENTOWNOŚĆ SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

		Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	191 663	160 879
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	17,40%	21,89%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	11,50%	16,62%

Mimo wyższego zysku operacyjnego osiągniętego w 2021 roku poziomu wskaźników rentowności ROA i ROE spadł w porównaniu do okresu porównawczego m.in. w wyniku pierwszej publicznej emisji akcji Spółki, w wyniku której zwiększyły się aktywa i aktywo netto Spółki, a z której pozyskane środki wypracują zyski dopiero w przyszłości w ramach zwrotów z realizowanych przez Grupę inwestycji.

ZADŁUŻENIE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

		Stan na dzień 31 grudnia 2021 r.	Stan na dzień 31 grudnia 2020 r.
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	32,35%	22,93%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	1,31%	0,82%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	32,61%	23,24%

Na wzrost poziomu wskaźników zadłużenia na koniec grudnia 2021 roku w porównaniu do wartości z końca grudnia 2020 roku wpłynęło pozyskane finansowanie dłużne w ramach emisji obligacji i nowych umów pożyczek i kredytów. Nowo pozyskane finansowanie posłużyło finansowaniu realizacji inwestycji w nieruchomości biurowe przez spółki Grupy.

OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

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

1. przepływach, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią zdecydowaną większość zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
2. utrzymywania na poziomie minimum zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy;
3. przepływach, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania.

Dodatkowo, Grupa ma szereg alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla utrzymania płynności i kontynuacji jej działalności, m. in.:

- sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych projektów,
- emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. PLN (dotychczas wyemitowana kwota to 40 695 tys. PLN),
- emisja jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 200 000 tys. PLN organizowanego przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („Program”) na podstawie zawartej w dniu 23 grudnia 2021 r. umowy programowej,
- podpisanie umów finansowania dla projektów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamu, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
- częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

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

SEZONOWOŚĆ PRZYCHODÓW I ZYSKÓW (STRAT) WPŁYWAJĄCYCH NA WYNIKI FINANSOWE

W roku 2021 przychody Grupy nie wykazywały sezonowości. Jest to efektem specyfiki działalności Grupy, niewykazującej powtarzalności w cyklach kalendarzowych niezależnie od stopnia rozwoju i skali działalności. Sezonowości nie wykazywał również zysk (strata) z wyceny i sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych. Jego zmienność w czasie była zależna wyłącznie od: (i) harmonogramów realizacji poszczególnych projektów, w szczególności dat ukończenia poszczególnych etapów inwestycji budowlanej (rozpoznawanie wartości projektu w czasie), (ii) tempa komercjalizacji oraz (iii) dat sprzedaży projektu na rzecz inwestora zewnętrznego. Zarząd nie przewiduje zmian w tym zakresie w kolejnych latach.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych przedstawiono w pkt. II *Oświadczenia o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego* - który stanowi wyodrębnioną część niniejszego sprawozdania.

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej CAVATINA HOLDING S.A.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2021 roku

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	41 156	Wibor + marża	28.07.2023
CAVATINA GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	14 706	Wibor + marża	30.05.2023
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	11 084	Wibor + marża	28.07.2022
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	50 000	Wibor + marża	25.06.2022
Carbon Tower Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	105 332	Euribor + marża	20.12.2030
Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	156 866	Wibor + marża	15.05.2030
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	19 911	Wibor + marża	04.11.2022
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	48 216	Wibor + marża	14.01.2033
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	57 713	Wibor + marża	20.12.2036
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	21 378	Wibor + marża	20.06.2037
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	1 307	Wibor + marża	20.12.2023
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	180 495	Euribor + marża	31.12.2027
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	39 050	Wibor + marża	31.12.2024
Cavatina Holding S.A.	AION S.A.	59 406	Euribor + marża	11.03.2028
ogółem		806 620		

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2021 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria C	9 793	WIBOR + marża	30.06.2022
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E*	19 983	WIBOR + marża	21.06.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1*	20 255	WIBOR + marża	22.12.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	19 925	oprocentowanie stałe	31.03.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	55 611	WIBOR + marża	19.11.2024
ogółem		125 567		

*obligacje serii E oraz E1 są notowane na rynku Catalyst.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek na dzień 31 grudnia 2021 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	27 671	Euribor + marża	31.12.2025
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	19 363	Wibor + marża	31.12.2025
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	40 685	Wibor + marża	27.04.2031
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	15 625	oprocentowanie stałe	31.01.2022*
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	10 334	oprocentowanie stałe	31.01.2022*
podmiot niepowiązany	Cavatina GW Sp. z o.o.	150	oprocentowanie stałe	24.06.2022
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	23 406	oprocentowanie stałe	15.01.2023
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	37 032	oprocentowanie stałe	3.09.2025
ogółem		174 265		

* w styczniu 2022 roku pożyczki zostały spłacone przez spółkę Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

Dłużnik	Podmiot udzielający finansowania/gwarancji	Poręczenie / gwarantowane zobowiązanie	Termin ważności poręczenia	Maksymalna kwota
Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	poręczenie kredytu inwestycyjnego	20.12.2024	5 060
Carbon Tower Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	poręczenie kredytu inwestycyjnego	20.12.2024	105 332
Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	poręczenie kredytu inwestycyjnego	15.05.2030	156 865
Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Diamentum Office	31.03.2025	20 064
Cavatina GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym	04.11.2022	19 911
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	La Mania Sp. z o.o.	refinansowanie zakupu nieruchomości	31.01.2022	15 625
Equal I Sp. z o.o.	EBP A Sp. z o.o. (dawniej: Ormelle Sp. z o.o.)	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park A	31.05.2022	2 957
100k Sp. z o.o.	EBP B Sp. z o.o. (dawniej: Osiglia Sp. z o.o.)	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park B	31.05.2022	6 944
Equal III Sp. z o.o.	EBP C Sp. Z o.o. (dawniej: Oncino Sp. z o.o.)	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park C	31.05.2022	13 654
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	MTG Finance Sp. z o.o.	refinansowanie zakupu nieruchomości	11.01.2022	23 406
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	BGK S.A.	poręczenie kredytu budowlanego	20.12.2022	57 713
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pekao Faktoring Sp. z o.o.	umowa faktoringu odwrotnego	21.01.2023	14 945
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	La Mania Sp. z o.o.	refinansowanie zakupu nieruchomości	31.01.2022	10 334
Cavatina GW Sp. z o.o.	ArcelorMittal DSP Sp. z o.o.	dostawa stali zbrojeniowej (kredyt kupiecki)	30.06.2022	4 811
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	zabezpieczenie ewentualn. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku.	31.12.2024	4 837
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	BGK S.A.	poręcznie kredytu inwestycyjnego	20.06.2037	22 685
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. / Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG/ Bank Polska Kasa Opieki S.A.	poręcznie kredytu inwestycyjnego i kredytu na VAT	31.12.2027	219 545
Cavatina GW Sp. z o.o.	Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	gwarancja należytego wykonania i usunięcia usterek - Palio B	30.06.2022	965
Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	zabezpieczenie ewentualn. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej.	31.12.2025	1 400
Ogółem				707 053

Informacje o udzielonych pożyczkach, w tym podmiotom powiązanym

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2021 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota	Waluta	Rodzaj i wysokość stopy procentowej	Termin wymagalności
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	5 445	EUR	WIBOR + marża	31.12.2037
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	25 044	PLN	WIBOR + marża	3.04.2023
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	618	PLN	WIBOR + marża	8.06.2024
Cavatina Holding S.A.	Pozostałe	509	PLN	WIBOR + marża	29.10.2022
ogółem		28 578			

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

Łączne kwoty transakcji zawarte z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe zostały podane w nocie nr 34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Instrumenty finansowe

Szczegółowe informacje dotyczące polityki rachunkowości w zakresie instrumentów finansowych oraz ich klasyfikacji i wyceny, jak również przyjęte przez Spółkę i Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym kredytowym, stopy procentowej, walutowym oraz ryzykiem zarządzania płynnością zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

ISTOTNE ZDARZENIA

w okresie sprawozdawczym oraz po dniu bilansowym

DEBIUT SPÓŁKI 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 r. 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 . Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 19/2021).

AKCJE CAV na GPW

KOD AKCJI	PLCVYNH00040
SKRÓT	CAV
Przynależność do indeksów	WIG-Poland, Investor MS, WIG-NIERUCHOMOŚCI, WIG, sWIG80

EMISJA OBLIGACJI SERII F

W dniu 30 marca 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji 23 196 obligacji na okaziciela serii F.

W dniu 31 marca 2021 r. Emitent dokonał przydziału 13 796 obligacji serii F na rzecz wybranych inwestorów instytucjonalnych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 31 marca 2024 r. Szczegóły zostały opisane w raporcie EBI nr 4/2021.

EMISJA OBLIGACJI SERII E1

W dniu 27 maja 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy 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. Szczegóły zostały opisane w raporcie EBI nr 9/2021.

EMISJA OBLIGACJI SERII F1

W dniu 19 listopada 2021 roku Zarząd 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 r. Emitent dokonał przydziału obligacji serii F1 na rzecz wybranych inwestorów instytucjonalnych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 19 listopada 2024 roku. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 23/2021.

PROGRAM PUBLICZNEJ EMISJI OBLIGACJI

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

PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W dniu 23 grudnia 2021 roku Emitent ustanowił 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. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 27 /2021.

Środki pozyskiwane z emisji obligacji są wydatkowane zgodnie z celami poszczególnych emisji zapisanymi w dokumentacjach emisyjnych.



Istotne umowy finansowe

KREDYT INWESTYCYJNY ZACIĄGNIĘTY PRZEZ JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ

W dniu 15 stycznia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. 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 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. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 2/2021.

KREDYT ZACIĄGNIĘTY PRZEZ SPÓŁKĘ

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. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 4/2021.

UMOWA POŻYCZKI ZAWARTA PRZEZ JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ

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. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 25/2021.

UMOWA KREDYTU WIELOPRODUKTOWEGO ZAWARTA PRZEZ SPÓŁKI ZALEŻNE

W dniu 15 grudnia 2021 roku spółki zależne Emitenta, tj. 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. euro i (ii) 61,5% łącznych zabudżetowanych kosztów projektu Global Office Park A i C w Katowicach, które maksymalnie wynoszą 135.803 tys. euro lub (iii) 65% łącznej wartości rynkowej nieruchomości zrealizowanej w ramach projektu Global Office Park A i C w Katowicach. Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 26/2021



Inne wydarzenia

WYDANIE AKCJI W RAMACH WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

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

POWOŁANIE CZŁONKA ZARZĄDU

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

Kapitał zakładowy CAVATINA HOLDING S.A.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosił 323.676.574,00 zł i dzielił się na 24 898 198 akcji w tym: 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 13 zł.

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

ZMIANY W KAPITALE ZAKŁADOWYM

W dniu 19 marca 2021 roku na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 1457/2021 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w przedmiocie zamiany akcji Spółki oraz scalenia (połączenia) akcji Spółki w następujący sposób: Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło dokonać zmiany wszystkich akcji zwykłych imiennych serii B, C, D na akcje zwykłe na okaziciela serii B, C, D.

Scalenie akcji Spółki zostało dokonane przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej liczby akcji Spółki z liczby 226 176 574 do liczby 17 398 198 tj. poprzez połączenie każdych z trzynastu akcji Spółki, w jedną akcję Spółki o nowej wartości nominalnej wynoszącej 13 złotych, wobec czego stosunek wymiany akcji Spółki zostaje ustalony jako 13:1. Scalenie akcji Spółki przeprowadza się przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego Spółki tj. 226 176 574 zł.

W dniu 30 lipca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji zmian art. 6 ust.1 Statutu Spółki oraz podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 226 176 574 zł, o kwotę 97 500 000 zł, do kwoty 323 676 574 zł, poprzez emisję 7 500 000 akcji serii B Spółki.

Zmiany po dniu bilansowym,

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

Struktura kapitału zakładowego po zmianach

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, wysokość kapitału zakładowego Emitenta wynosi 330 862 194,00 zł, i dzieli się na 25 426 034 akcje o wartości nominalnej 13 zł każda w tym:

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C.

Ogólna liczba głosów wynikająca z wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 25 426 034 głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Powyzsza wysokość kapitału zakładowego nie została jeszcze ujawniona w Rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przy czym kapitał zakładowy został skutecznie podwyższony z chwilą przyznania akcji serii C. Emitent złożył wniosek do Sądu rejestrowego o ujawnienie wysokości kapitału zakładowego i akcji serii C, przy czym wpis ten ma charakter deklaratoryjny.

Struktura akcjonariatu CAVATINA HOLDING S.A.

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 398 198	69,88%	17 398 198	69,88%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	8,03%	2 000 000	8,03%
Value FIZ	1 500 000	6,02%	1 500 000	6,02%
Pozostali	4 000 000	16,07%	4 000 000	16,07%
Razem	24 898 198	100%	24 898 198	100%

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 580 169	69,14%	17 580 169	69,14%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 345 865	17,09%	4 345 865	17,09%
Razem	25 426 034	100%	25 426 034	100%

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

POLITYKA DYWIDENDOWA

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

KONTROLA NAD SPÓŁKĄ

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Cavatina Sp. z o.o. Jednostką bezpośrednio dominującą jest Cavatina Group S.A.

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

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

Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta - oddzielnie dla każdej osoby.

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna liczba akcji Emitenta (w szt)	Łączna wartość nominalna (w zł)	*Łączna liczba udziałów w Cavatina Sp. z o.o. (w szt)	Łączna wartość nominalna (w zł)
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	124 490	1 618 370	-	-
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	130 015	1 690 195	-	-
Szymon Będkowski	Członek Zarządu	-	-	-	-
Paulina Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	-	-	77 722	1 658 200
Filip Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	32 851	427 063	233 165	3 886 100
*Michał Dziuda	Przewodniczący Rady Nadzorczej	149 120	1 938 560	3 575 196	178 759 800

*Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta wraz z osobami działającymi w porozumieniu, poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A. tj. znaczącego akcjonariusza Emitenta - posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 580 169 akcji Emitenta (w tym bezpośrednio: 149 120 akcji), stanowiących łącznie 69,14% akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do oddania 17 580 169 głosów na WZA Emitenta.



ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zarząd CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodził:



KADENCJA

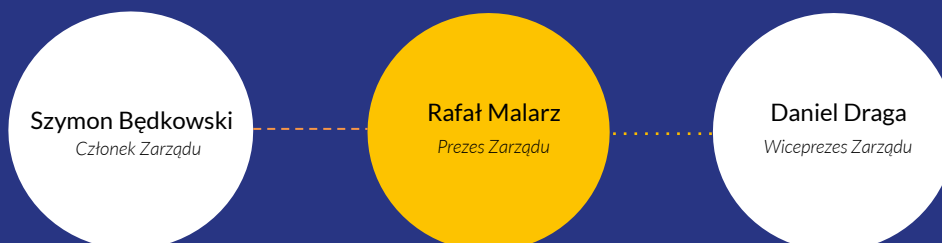
Wszyscy członkowie Zarządu zostali powołani do pełnienia funkcji w Zarządzie przy zawiązaniu Spółki dnia 19 lipca 2017 roku, przy czym Rafał Malarz pełni funkcję Prezesa Zarządu od 31 grudnia 2020 r., a Daniel Draga pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu od dnia 26 listopada 2020 r.

POSZERZENIE SKŁADU ZARZĄDU

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

Od dnia 1 lutego 2022 roku Zarząd Spółki pracuje w składzie trzyosobowym. Wspólna kadencja członków Zarządu Emitenta upływa z dniem 19 lipca 2022 roku.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki pracuje w składzie:



Kompetencje i zasady pracy Zarządu Jednostki Dominującej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy Spółki.

Rada Nadzorcza CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodził:



Wspólna kadencja członków Rady Nadzorczej Emitenta upływa z dniem 22 lipca 2023 roku.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ

- W dniu 7 stycznia 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę nr 2 w sprawie powołania Pani Agnieszki Wiśniewskiej na członka Rady Nadzorczej Emitenta.
- W dniu 19 marca 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwały w sprawie zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej Emitenta, a mianowicie:
 - uchwałą nr 10 odwołano członków Rady Nadzorczej Pana Sebastiana Kulejewskiego i Pana Piotra Jasińskiego ze składu Rady Nadzorczej, ze skutkiem na dzień podjęcia niniejszej uchwały,
 - uchwałą nr 11 powołano Pana Michała Dziudę na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta i Panią Annę Duszańską na Członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

Po dniu bilansowym, żadnych zmian w składzie Rady Nadzorczej nie było.

Kompetencje i zasady pracy Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy Spółki.

POLITYKA WYNAGRODZEŃ

członków zarządu i rady nadzorczej

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

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Wynagrodzenie członka Zarządu obejmuje część stałą, obejmującą miesięczne wynagrodzenie zasadnicze. Wysokość wynagrodzenia stałego jest określana indywidualnie dla członka Zarządu przez Radę Nadzorczą w Umowie z Członkiem Zarządu lub w drodze odrębnej uchwały. Wynagrodzenie stałe przysługuje za okres pełnienia przez członka Zarządu funkcji w Zarządzie. Członkowi Zarządu może ponadto przysługiwać wynagrodzenie zmienne, którego przyznanie i wysokość nie jest gwarantowane. Przyznanie Wynagrodzenia Zmiennego jest uzależnione od realizacji kryteriów finansowych lub niefinansowych przez członka Zarządu. W roku 2021 z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej. Dodatkowo członkowie Zarządu świadczą na rzecz spółek z Grupy określone usługi doradcze oraz usługi zarządcze.

Zasady wynagradzania członków RN

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej lub jej komitetach określane jest przez Walne Zgromadzenie.

W roku 2021 członkom Rady Nadzorczej wypłacane było miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej Filip Dziuda i Paulina Dziuda świadczą na rzecz Spółek Zależnych określone usługi doradcze. Filip Dziuda, na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z Cavatina GW sp. z o.o., świadczy na rzecz Spółek Zależnych usługi związane z komercjalizacją i akwizycją nieruchomości, zaś Paulina Dziuda, na podstawie umowy cywilnoprawnej, zawartej z tym samym podmiotem, świadczy na rzecz Spółek Zależnych usługi projektowania.

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

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

Dane dotyczące wysokości wynagrodzeń brutto członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta wypłaconego przez Spółkę i Spółki Zależne w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, zostały zamieszczone w notach 23.1 (program motywacyjny) oraz 34.7 (wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej) skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

PROGRAM MOTYWACYJNY

USTANOWIENIE PROGRAMU

W dniu 14 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia programu motywacyjnego w Grupie.

Na mocy uchwały, uczestnikom programu zostało zaproponowane do 2,22% referencyjnego kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. (tj. kapitału zakładowego po rejestracji przez KRS podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji akcji serii B przeprowadzanej w trybie oferty publicznej) pod warunkiem przeprowadzenia przez Spółkę i zakończenie przez Spółkę oferty publicznej akcji Spółki nowej emisji serii B oraz dopuszczenie do obrotu akcji Spółki serii A i B do dnia 31 grudnia 2021r. oraz spełnienie warunku lojalnościowego tj. pełnienie funkcji w organie Spółki z Grupy lub pozostawanie stroną umowy zawartej ze Spółką lub spółką z Grupy - w dniu złożenia Uczestnikowi Oferty.

Umowy uczestnictwa zostały podpisane 5 lipca 2021 roku, na mocy których przyznano łącznie 527 836 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 zł każdy po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej.

Wydarzenie po dniu bilansowym

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

SYSTEM KONTROLI PROGRAMU MOTYWACYJNEGO

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



PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA sprawozdań finansowych za rok 2021

Spółka Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 130 została wybrana przez Radę Nadzorczą Emitenta do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2021-2023 zgodnie z Uchwałą nr 2/10/2021 z dnia 18 października 2021r.

Umowa została podpisana w dniu 6 stycznia 2022 roku.

Grupa kapitałowa Emitenta korzysta z usług spółki E&Y w zakresie badań i przeglądów sprawozdań finansowych od roku 2019.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług zostało opisane w notcie nr 26 sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz w notcie nr 35 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

RYZYKA DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ COVID-19

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

Poniżej przedstawiono ryzyka związane z trwającą pandemią COVID-19 zidentyfikowane przez Spółkę i Grupę na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania 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.

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 r. 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 renegotjacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy.

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

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

Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności nieznanymi 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. Jest to cecha odróżniająca Grupę od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora.

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

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

Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

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

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

Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanymi i faktycznymi 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.

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 obrotowych 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 następować sprzedaż projektu (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie do rozkładu każdego z projektów w czasie, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując w przyszłości poszczególne lata obrotowe Grupy, inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą być istotnie różne od siebie pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilkunastu projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, jak również zmiennymi, opisanymi w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”,

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

Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

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 osiągane 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.

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.

*Realizacja projektów może powodować protesty
lub sprzeciw społeczny.*

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

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

Grupa ocenia istotność i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jako średnie.

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

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

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

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

Grupa ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.



Oświadczenie Zarządu Cavatina Holding S.A. w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejszym oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową oraz finansową, a także wynik finansowy Spółki i Grupy Kapitałowej.

Równocześnie oświadczamy, że jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2021 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

RAFAŁ MALARZ
PREZES ZARZĄDU

DANIEL DRAGA
WICEPREZES ZARZĄDU

SZYMON BĘDKOWSKI
CZŁONEK ZARZĄDU

Informacja Zarządu Cavatina Holding S.A. w sprawie wyboru firmy audytorskiej

W związku z § 70 ust. 1 pkt 7) oraz § 71 ust. 1 pkt 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oraz na podstawie otrzymanego oświadczenia Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku niniejszym oświadczamy, że :

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

RAFAŁ MALARZ
PREZES ZARZĄDU

DANIEL DRAGA
WICEPREZES ZARZĄDU

SZYMON BĘDKOWSKI
CZŁONEK ZARZĄDU



Oświadczenie CAVATINA HOLDING S.A. o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

KRAKÓW, DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

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

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

W roku 2021 Spółka nie stosowała następujących zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”:

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
1.3.	W swojej strategii biznesowej spółka uwzględni również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:	
1.3.1.	zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2021 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.3.2.	sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2021 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.	W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2021 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.1.	objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2021 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.2.	przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2021 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
2.1.	Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem do stosowania w ramach powołania Zarządu kolejnej zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady oraz opracować odrębne polityki różnorodności obowiązujące w odniesieniu do Zarządu oraz Rady Nadzorczej zgodnie z wydanymi Wskazówkami. W roku 2021 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2021 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała ww. zasady. Spółka dopełni starań, aby zasada ta została przyjęta kadencji lub przy okazji dokonywania ewentualnych zmian w składzie Zarządu aktualnej kadencji.

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

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

Zarząd każdej ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Cavatina Holding jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w danej spółce oraz za proces sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek należących do grupy. Sprawozdania finansowe są sporządzane przez pracowników działów księgowych spółek. Sprawozdania finansowe są zatwierdzane przez zgromadzenia wspólników danej spółki.

Zarząd Spółki nadzoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce oraz jest odpowiedzialny za proces sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdania jednostkowe, jak i skonsolidowane, podlegają kontroli wewnętrznej przeprowadzanej przez Zarząd Spółki, Dział Kontrolingu Finansowego, Komitet Audytu oraz w przypadkach przewidzianych prawem przez biegłych rewidentów wybieranych przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdania finansowe przyjęte przez Zarząd przekazywane są Radzie Nadzorczej w celu dokonania ich oceny, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu albo przeglądowi dokonywanemu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Wyniki badania przekazywane są Zarządowi i Radzie Nadzorczej, a opinia i raport z badania sprawozdania rocznego – także Walnemu Zgromadzeniu.

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

STRUKTURA AKCJONARIATU Spółki po przeprowadzeniu oferty publicznej akcji Emitenta oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku prezentowała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Cavatina Group S.A.	17 398 198	69,88%	17 398 198	69,88%
*Cavatina Sp. z o.o.	17 398 198	69,88%	17 398 198	69,88%
**Michał Dziuda	17 398 198	69,88%	17 398 198	69,88%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	8,03%	2 000 000	8,03%
VALUE FIZ	1 500 000	6,02%	1 500 000	6,02%
Pozostali	4 000 000	16,07%	4 000 000	16,07%

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

**pośrednio – jako podmiot dominujący wobec Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.

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

W roku obrotowym 2021, przed przeprowadzeniem i rozliczeniem oferty publicznej akcji Spółki struktura jej akcjonariatu prezentowała się następująco:

- w okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 5 lipca 2021 r. podmiotem posiadającym bezpośrednio 100% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (tj. 17 398 198 akcji oraz głosów) według stanu na dzień 10 czerwca 2021 r. była Cavatina sp. z o.o. – podmiot zależny Pana Michała Dziudy;
- w okresie od dnia 5 lipca 2021 r. do dnia 30 lipca 2021 r. podmiotem posiadającym bezpośrednio 100% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, (tj. 17 398 198 akcji oraz głosów) była Cavatina Group S.A. – podmiot zależny Cavatina sp. z o.o., wobec której podmiotem kontrolującym pozostawał Pan Michał Dziuda.

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

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

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

Zgodnie z treścią Statutu, przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej. W okresie, gdy akcje na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie są zapisane na rachunku papierów wartościowych, prawo głosu z tych akcji przysługuje wyłącznie akcjonariuszowi.

Poza powyższym, nie występują inne ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

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

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

Na mocy umowy kredytu zawartej z AION S.A. Spółka zobowiązała się do zapewnienia, że ani Emitent ani Cavatina Sp. z o.o. nie dokonają sprzedaży, przeniesienia lub w inny sposób zbycia całości lub części akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Ponadto, umowy uczestnictwa zawarte z uczestnikami programu motywacyjnego obowiązującego w Spółce przewidują zobowiązanie uczestnika programu do nierozporządzania akcjami przyznanymi w ramach programu (zobowiązanie typu lock-up) przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika. Do dnia 31 grudnia 2021 roku nie doszło do zapisania ww. akcji na rachunkach papierów wartościowych uczestników programu.

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

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

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

Do zakresu uprawnień Zarządu należy prowadzenie wszelkich spraw Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. W przypadkach określonych przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu przed dokonaniem określonych czynności Zarząd jest zobowiązany do uzyskania zgody Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

Zarząd reprezentuje Spółkę. Zgodnie ze Statutem, jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do reprezentowania Spółki uprawniony jest członek Zarządu samodzielnie. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu upoważnieni są: (i) Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu samodzielnie, (ii) członek Zarządu albo prokurent działający łącznie z Prezesem Zarządu lub Wiceprezesem Zarządu.

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

VIII. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. Opis działania organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz ich komitetów, ze wskazaniem składu osobowego tych organów oraz i zmian, które w nich zaszły w ciągu roku obrotowego 2021

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

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 roku w skład Zarządu wchodził:

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

SPOSÓB DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zgodnie ze Statutem, jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do reprezentowania Spółki uprawniony jest członek Zarządu samodzielnie. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu upoważnieni są: (i) Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu samodzielnie, (ii) członek Zarządu albo prokurent działający łącznie z Prezesem Zarządu lub Wiceprezesem Zarządu.

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

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

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 19 marca 2021 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Filip Dziuda jako Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Sebastian Kulejewski jako Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Jasiński jako Członek Rady Nadzorczej,
- Paulina Dziuda jako Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 19 marca 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziło:

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

SPOSÓB DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

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

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

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

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

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

SKŁAD OSOBOWY KOMITETU AUDYTU

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

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

W okresie od marca do grudnia 2021 roku skład Komitetu Audytu nie ulegał zmianie.

SPOSÓB DZIAŁANIA KOMITETU AUDYTU

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

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

W roku 2021 odbyło się 5 posiedzeń Komitetu Audytu.

Kryteria niezależności

W roku 2021 następujący członkowie Komitetu Audytu spełniali kryteria niezależności wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach: Agnieszka Wiśniewska oraz Anna Duszańska.

Kryterium wiedzy i umiejętności z zakresu rewizji finansowej

W roku 2021 członkami Komitetu Audytu spełniającymi kryterium posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych były Anna Duszańska i Agnieszka Wiśniewska.

ANNA DUSZAŃSKA

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

AGNIESZKA WIŚNIEWSKA

posiada wiedzę w zakresie badania sprawozdań finansowych, która wynika z uzyskania w 2001 r. tytułu magistra na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach oraz ukończenia w 2009 r. studiów podyplomowych na kierunku Controlling, organizowanych przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Ponadto, jej wiedzę w tym zakresie uzupełniają odbyte szkolenia z zakresu rachunkowości i MSSF. Ponadto, Agnieszka Wiśniewska posiada doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika z wieloletniej pracy w charakterze CFO (grupa kapitałowa Murapol S.A., 2014-2020) czy też pracy w działach księgowych, m.in. w charakterze głównej księgowej spółek kapitałowych (Instytut Zdrowia Człowieka sp. z o.o., 2001-2004; Profireal sp. z o.o., 2004-2006, grupa kapitałowa Murapol S.A., 2010- 2014).

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

W roku 2021 członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent byli Michał Dziuda i Agnieszka Wiśniewska.

MICHAŁ DZIUDA

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

AGNIESZKA WIŚNIEWSKA

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

XI. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki

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

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

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

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

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

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

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i kryteria oraz została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

Komitet Audytu przedstawił Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej.

Uchwałą nr 2/10/2021 z dnia 18 października 2021r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie za lata 2021-2023 rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych CAVATINA HOLDING Rada Nadzorcza dokonała wyboru *Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie* do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2021-2023.

Świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem

W roku 2021 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki świadczyła na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem takie jak przegląd półrocznych sprawozdań finansowych spółki i grupy kapitałowej, oraz procedury związane z pierwszą ofertą publiczną spółki (wydanie listu poświadczającego).

Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonał oceny niezależności firmy audytorskiej zgodnie z Ustawą o Biegłych Rewidentach oraz wyraził zgodę na świadczenie tych usług.

XII. Polityka różnorodności organów emitenta

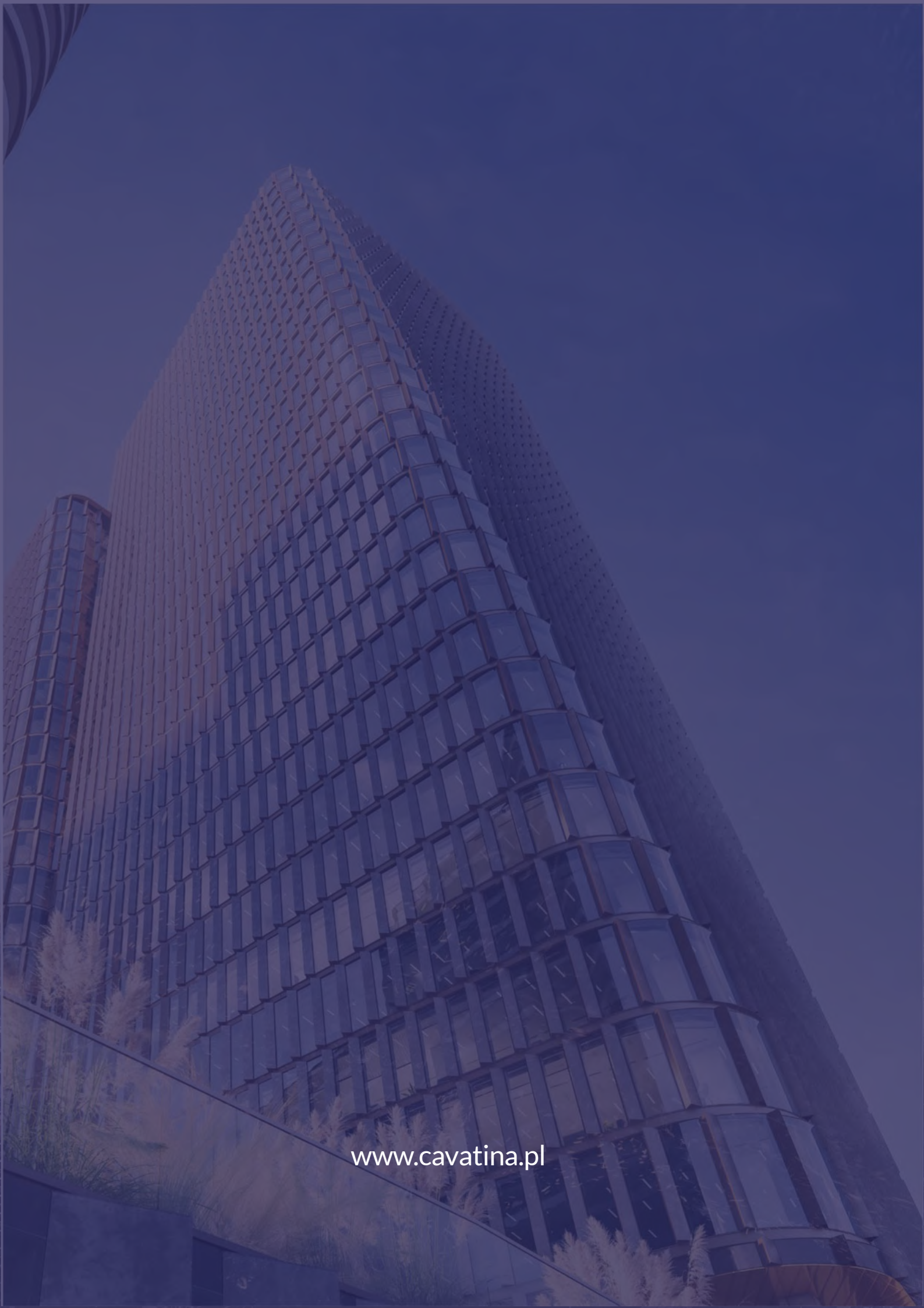
Emitent nie spełnia kryteriów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem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

Spółka nie posiada odrębnego dokumentu pod nazwą „Polityka różnorodności” w odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących, chociaż w praktyce stosuje zasadę równego traktowania wszystkich pracowników i współpracowników. W roku 2021 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2021 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała zasady 2.1 dobrych praktyk. Spółka dopełni starań, aby w przyszłości zasada ta została przyjęta do stosowania.

RAFAŁ MALARZ
PREZES ZARZĄDU

DANIEL DRAGA
WICEPREZES ZARZĄDU

SZYMON BĘDKOWSKI
CZŁONEK ZARZĄDU



www.cavatina.pl