

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Spółce.....	3
Kapitał zakładowy.....	3
Wypłata dywidendy.....	4
Nabycie akcji własnych.....	4
Organy Spółki.....	4
Skład Zarządu Spółki.....	5
Skład Rady Nadzorczej Spółki.....	5
II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY	5
III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI	6
IV. ZATRUDNIENIE	7
V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	7
VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	8
VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI	8
VIII. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA	9
IX. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE	10

I. INFORMACJE OGÓLNE

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, Zarząd jest zobowiązany sporządzić sprawozdania z działalności jednostki w roku obrotowym.

Zgodnie ze statutem Spółki, rokiem obrotowym spółki jest rok kalendarzowy. Wobec powyższego niniejsze sprawozdanie odnosi się do okresu rozpoczynającego się dnia 01.01.2019 i zakończonego dnia 31.12.2019, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Spółce, które nastąpiły po tym okresie (tj. po dniu bilansowym) i są aktualne również na dzień jego sporządzenia.

Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Spółce

Firma Spółki: CAVATINA HOLDING Spółka akcyjna (dalej zwana „Spółką”)
Forma prawna: spółka akcyjna
Siedziba: Kraków
Adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków

Krajowy Rejestr Sądowy (KRS):

Numer KRS: 0000690167
Oznaczenie Sądu Rejestrowego: Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie,
Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data powstania Spółki: 19.07.2017
Data rejestracji w KRS: 16.08.2017

Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON):

Numer identyfikacyjny REGON: 368028192

Ewidencja podatkowa:

Numer identyfikacji podatkowej (NIP): 6793154645

Kapitał zakładowy

Na dzień 31.12.2019 kapitał zakładowy wynosił **226.176.574,00 PLN** i dzielił się na **226.176.574** akcje, w tym:

- a) **100.000 akcji na okaziciela serii A** o numerach 000001 do 100000 o wartości nominalnej po 1,00 PLN każda akcja, pokrytych w całości przed zarejestrowaniem Spółki wkładem pieniężnym w kwocie 100.000 PLN,
- b) **120.218.637 akcji imiennych serii B** o numerach od 000000001 do 120218637, o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 120.218.637,77 PLN,

- c) **55.394.789 akcji imiennych serii C** o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, o numerach od 00000001 do 55394789, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 55.394.789,95 PLN,
- d) **50.463.148 akcji imiennych serii D** o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, o numerach od 00000001 do 50463148, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 50.463.148,44 PLN.

W roku obrotowym zakończonym 31.12.2019 roku kapitał zakładowy Spółki nie ulegał zmianom. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.176.574,00 PLN i dzieli się na 226.176.574 akcje o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. W dniu 28.11.2019 roku nastąpiła zmiana statutu Spółki na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 4164/2019 (zarejestrowana w KRS dnia 16.01.2020), na mocy której wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego została ustalona na poziomie 5.043.264,00 zł w związku z podjęciem uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki o wdrożeniu tzw. programu motywacyjnego, o którym mowa w pkt. II niniejszego sprawozdania.

Zarówno na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, jak i na dzień 31.12.2019, jedynym akcjonariuszem Spółki była spółka Cavatina Sp. z o.o.

Wypłata dywidendy

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 10 000 000,00 złotych.

Nabycie akcji własnych

W roku objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych akcji własnych.

Organy Spółki

Organami Spółki są:

- **Walne Zgromadzenie**
- **Zarząd**

W dniu 3.01.2020 roku na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 22/2020 nastąpiła zmiana statutu Spółki w zakresie zasad reprezentacji Spółki (zarejestrowana w KRS dnia 18.02.2020), zgodnie z którą w przypadku zarządu wieloosobowego, Spółkę może reprezentować i składać w jej imieniu oświadczenia woli Prezes Zarządu samodzielnie, a także każdy z członków zarządu samodzielnie. Opisany sposób reprezentacji jest również aktualny na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

- **Rada Nadzorcza**

Skład Zarządu Spółki

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 Zarząd Spółki był trzyosobowy i w skład jego wchodziły następujące osoby:

- **Michał Dziuda** – Prezes Zarządu
- **Rafał Malarz** – Członek Zarządu
- **Daniel Draga** – Członek Zarządu

Powyższy skład Zarządu jest aktualny również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Skład Rady Nadzorczej Spółki

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 Rada Nadzorcza Spółki była trzyosobowa i w jej skład wchodziły następujące osoby:

- **Filip Dziuda** – Członek Rady Nadzorczej
- **Sebastian Kulejewski** – Członek Rady Nadzorczej
- **Piotr Jasiński** – Członek Rady Nadzorczej.

Powyższy skład Rady Nadzorczej Spółki jest aktualny również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY

W roku obrotowym 2019 Spółka kontynuowała swoją aktywność w segmencie biurowym, pełniąc w Grupie Cavatina funkcję spółki holdingowej, która kontynuowała budowę biurowców Carbon Tower we Wrocławiu (inwestycja zakończona na dzień bilansowy), Tischnera Office w Krakowie (inwestycja zakończona na dzień bilansowy), Palio A w Gdańsku oraz Chmielna 89 w Warszawie oraz budowę aranżacji najemców w budynkach Equal Business Park C w Krakowie, Tischnera Office w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu, a także rozpoczęła realizację kompleksów biurowych Ocean Office Park w Krakowie, Global Office Park w Katowicach, budynku biurowego z salą koncertową Cavatina Hall w Bielsku – Białej oraz budynku biurowego D w ramach kompleksu biurowego Equal Business Park.

Ponadto, w 2019 Spółka powołała do życia nowe spółki celowe – spółki Cavatina SPV 10 Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., służących zakupowi nowych nieruchomości i realizacji kolejnych inwestycji budowlanych. W tym samym celu w roku obrotowym rozpoczynającym się dnia 1.01.2020 utworzono kolejne spółki Cavatina SPV 15 Sp. z o.o., Cavatina SPV 16 Sp. z o.o., Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.

Spółka prowadzi również działalność polegającą na pozyskiwaniu kapitału (finansowania) na rozwój Spółki oraz grupy kapitałowej w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu finansowania / pożyczek spółkom powiązanym z grupy kapitałowej Cavatina głównie w celu realizacji przez nie inwestycji deweloperskich.

W dniu 28.11.2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, przewidującego warunkowe podwyższenie kapitału Spółki poprzez

emisję warrantów subskrypcyjnych, które w założeniu zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina. Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w ww. uchwale (warunek podstawowy). W przypadku, gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, w razie spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna. Wskazana powyżej uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych programem na dzień jego rozliczenia i obecnie nie jest możliwa do określenia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Z uwagi na okoliczność, że instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Spółka nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres, w którym dojdzie do rozliczenia opisanego wyżej programu.

III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy charakteryzują następujące wskaźniki:

		Bieżący okres	Ubiegły okres
<u>Wskaźniki finansowania</u>			
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	29%	26%
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwale}}$	71%	72%
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	75%	78%

Wskaźniki płynności

- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,70	0,44
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,60	0,43
- płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,54	0,40

Sytuacja finansowa Spółki w okresie sprawozdawczym była stabilna. Spółka realizowała swoje zadania inwestycyjne, finansując się środkami pochodzącymi od podmiotów trzecich i z otrzymanej dywidendy od jednostki zależnej Cavatiny GW sp. z o.o.

Spółka posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości, a jej głównym źródłem finansowania jest finansowanie od podmiotów trzecich i z dywidend uzyskiwanych od podmiotów zależnych. Zdaniem Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

IV. ZATRUDNIENIE

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie zatrudniała pracowników.

V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Opis ważniejszych czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na działalność oraz wynik finansowy Spółki, które nastąpiły w okresie sprawozdawczym, a także po jego zakończeniu – do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego:

- Powoływanie nowych spółek prawa handlowego celem zakupów nowych nieruchomości i realizacji kolejnych inwestycji budowlanych;
- Emisje obligacji celem pozyskania finansowania na realizację bieżących i dalszych inwestycji Spółki.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres

wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Ze względu na organizację działalności w Grupie Cavatina, Zarząd dokonał analizy tego wpływu z perspektywy całej grupy kapitałowej, ponieważ wdrożony scentralizowany model finansowania powoduje, że działalność poszczególnych spółek uzależniona jest od wyników osiąganych przez Grupę. Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W bieżącym roku obrotowym w Spółce nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym.

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Dalszy rozwój działalności Spółki będzie polegał na zarządzaniu strukturą kapitałową, złożoną ze spółek operacyjnych, powołanych do konkretnych projektów budowlanych oraz inwestycyjnych. Spółka Cavatina Holding S.A. ma w założeniu być jednostką dominującą (holdingową) dla grupy kapitałowej Cavatina, której celem jest realizacja strategii bazującej głównie na:

- po pierwsze, **nabycie nieruchomości modelu just-in-time**, przez co rozumiany jest brak utrzymywania nieefektywnego banku gruntów, który zastępowany jest umowami przedwstępnymi **z odroczeniem płatności** do czasu uzyskania pozwolenia na budowę;
- następnie, **unikatowy system budżetowania**, który cechuje niski poziom nakładów inwestycyjnych przy jednoczesnym zachowaniu najwyższego poziomu jakości i designu, wyróżniającego inwestycje projektowane i realizowane przez grupę kapitałową Cavatina na tle konkurencji;
- jak również, **podwyższone nakłady na działania związane z komercjalizacją powierzchni** (mające na celu jej przyspieszenie) i **sprzedażą**.

Powyższe założenia zapewniają silną obecność Spółki na rynku nieruchomości komercyjnych i wyróżniają na tle konkurencji.

Strategia Spółki zakłada budowę, poprzez jej spółki zależne, obiektów biurowych i mieszkalnych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach regionalnych i w stolicy Polski. W ramach realizacji powyższej strategii szczególnie nacisk kładzie się na następujące aspekty:

- zapewnienie **odpowiedniej skali inwestycji** w celu uzyskania optymalnych parametrów operacyjnych i technicznych obiektów oraz optymalizacji ich budżetów kosztowych,
- realizacja inwestycji odznaczających się **atrakcyjnym designem**, łączącym w sobie lekkość i zalety wizualne z efektywnością ekonomiczną i zaawansowaną infrastrukturą techniczną wpływającą na wygodę i koszt eksploatacji,
- zaoferowanie najemcom **efektywnego kosztu najmu na poziomie konkurencyjnym** w stosunku do średniej rynkowej występującej w obiektach w danej lokalizacji w celu zwiększenia dynamiki działań komercjalizacyjnych, co realizowane jest poprzez wysoki poziom aranżacji (fit-out) przyznawanych najemcom powierzchni w budynkach biurowych.

Dalszy rozwój Spółki będzie również polegał na systematycznym pozyskiwaniu finansowania w celu dalszego rozwoju grupy kapitałowej, udzielaniu wsparcia finansowego spółkom powiązanym oraz realizacji kolejnych inwestycji w sektorze budownictwa komercyjnego i mieszkalnego.

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 oraz sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności przez Spółkę. Zarząd dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na stratach podatkowych i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

VIII. OPIS ZAGROZEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

Spółka w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące czynniki ryzyka i zagrożeń dla Grupy, w której pełni funkcję podmiotu holdingowego:

a) Czynniki zewnętrzne:

- Ryzyko wzrostu cen materiałów, produktów i usług. W celu minimalizacji skutków wystąpienia takiego ryzyka spółka zależna odpowiedzialna za pion generalnego wykonawstwa zbudowała wysoko zdywersyfikowany portfel dostawców.
- Płynność inwestycji. Ryzyko wydłużonej sprzedaży inwestycji jest minimalizowane poprzez zawieranie umów o pośrednictwo w sprzedaży z czołowymi, światowymi spółkami pośrednictwa na rynku nieruchomości komercyjnych i równoległe prezentowania nieruchomości międzynarodowym funduszom inwestycyjnym.

b) Czynniki wewnętrzne:

- Konieczność ponoszenia wysokich nakładów inwestycyjnych związane z akwizycją nowych gruntów. Aby osiągnąć wymagany poziom środków pieniężnych, pozyskiwane jest finansowanie zewnętrzne i tym samym stosowana jest dźwignia finansowa i podatkowa.
- Doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych - stale poszerzane poprzez zawieranie umów z czołowymi, światowymi spółkami działającymi w segmencie nieruchomości

komercyjnych (zarządzanie, pośrednictwo w pozyskiwaniu najemców, pośrednictwo w sprzedaży gotowych obiektów).

IX. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE

W przedstawionym okresie sprawozdawczym Spółka nie stosowała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Jednostka nie stosuje instrumentów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń w mitygowaniu ryzyka prowadzonej działalności. Nie wystąpiły także kontrakty długoterminowe na dostawę materiałów (zakup) oraz na dostawę produktów (sprzedaż).

Kraków, dnia 28 maja 2020 roku

Michał Dziuda – Prezes Zarządu

Rafał Malarz – Członek Zarządu

Daniel Draga – Członek Zarządu