



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za I półrocze 2023 roku

Kraków, dnia 28 września 2023 roku



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za I półrocze 2023 roku

Kraków, dnia 28 września 2023 roku



SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	7
Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej	7
Przedmiot działalności	8
II. WYBRANE DANE FINANSOWE	8
Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	8
Spółki Cavatina Holding S.A.	9
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	10
Opis organizacji grupy kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	10
Model biznesowy grupy kapitałowej	15
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	17
Portfel nieruchomości	17
Informacja o dostawcach	32
Informacje o rynkach zbytu	33
Nagrody i wyróżnienia	33
Zrównoważone budownictwo (ESG)	34
Inicjatywy społeczne (CSR)	35
IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ	37
Działania podjęte w ramach realizacji strategii	38
V. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	39
Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	39
Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju grupy kapitałowej	41
VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	42
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	42
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	44
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	46
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Holding S.A.	48
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Holding S.A.	49
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki Cavatina Holding S.A.	50
VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	51
Rentowność i zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	51
Rentowność i zadłużenie Spółki Cavatina Holding S.A.	52
Ocena sytuacji finansowej	53
Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) wpływające na wyniki finansowe	54
System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	55
VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	55

Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	55
Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje: w tym podmiotom powiązanym	58
Transakcje z podmiotami powiązanymi	58
Instrumenty finansowe	58
IX. ISTOTNE ZDARZENIA	58
Emisja obligacji	58
Istotne umowy finansowe	59
Inne wydarzenia	59
X. ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY	61
Kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A.	61
Struktura akcjonariatu Cavatina Holding S.A.	61
Polityka dywidendowa	62
Kontrola nad spółką	62
Łączna liczba i wartość nominalna akcji /udziałów w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	63
Organy zarządzające i nadzorujące	63
Polityka wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej	64
XI. BIEGŁY REWIDENT	65
XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	65
XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU	74



I. WSTĘP

Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej

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

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

Cavatina Holding S.A. została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu oraz innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako spółka publiczna, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowy) prowadzonym przez GPW, a także jako Emitent obligacji wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym oraz 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, realizacją projektów mieszkaniowych oraz generalnego wykonawstwa.

W skład Grupy Cavatina Holding, wchodzi, Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 43 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 sprzedaż lub wynajem). W planach Grupy jest również realizacja mniejszych projektów, położonych w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe). Grupa realizuje również projekty w obszarze mieszkań na sprzedaż, które charakteryzują się korzystnym rozkładem planowanych przepływów pieniężnych oraz potencjałem do generowania atrakcyjnych stóp zwrotów, jako uzupełnienie i wsparcie dla działalności w segmencie nieruchomości komercyjnych.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za I półrocze 2023 roku (dalej: „Sprawozdanie”) prezentuje wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy.

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A

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

Skonsolidowane dane finansowe	Okres zakończony 30.06.2023 (w tys. PLN)	Okres zakończony 30.06.2022 (w tys. PLN)	Okres zakończony 30.06.2023 (w tys. EUR)	Okres zakończony 30.06.2022 (w tys. EUR)
Przychody z najmu i aranżacji (umów z klientami)	39 830	30 183	8 634	6 501
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 044	80 972	2 394	17 441
Zysk z działalności operacyjnej	5 258	72 152	1 140	15 541
Zysk (strata) brutto	7 019	48 766	1 522	10 504
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 214	39 173	1 347	8 438
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	71 627	(30 672)	15 527	(6 607)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(222 180)	(324 205)	(48 164)	(69 831)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	145 967	318 075	31 643	68 511
Środki pieniężne	42 162	95 223	9 140	20 510
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 353 128	25 426 034	25 353 128
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,24	1,55	0,05	0,33
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 353 128	25 426 034	25 353 128
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,24	1,55	0,05	0,33

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	30.06.2023 (w tys. PLN)	31.12.2022 (w tys. PLN)	30.06.2023 (w tys. EUR)	31.12.2022 (w tys. EUR)
Aktywa razem	2 741 796	2 608 242	616 092	556 140
Kapitał Własny	1 087 290	1 081 032	244 318	230 502
Zobowiązania długoterminowe	1 220 815	1 161 310	274 322	247 619
Zobowiązania krótkoterminowe	433 691	365 900	97 452	78 019

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Jednostkowe dane finansowe	Okres zakończony 30.06.2023 (w tys. PLN)	Okres zakończony 30.06.2022 (w tys. PLN)	Okres zakończony 30.06.2023 (w tys. EUR)	Okres zakończony 30.06.2022 (w tys. EUR)
Udział w zyskach jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	22 286	42 776	4 831	9 214
Zysk z działalności operacyjnej	20 481	46 649	4 440	10 048
Zysk (strata) brutto	(5 052)	44 879	(1 095)	9 667
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	279	42 757	60	9 210
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 839)	(8 444)	(615)	(1 819)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	62 653	(110 197)	13 582	(23 736)

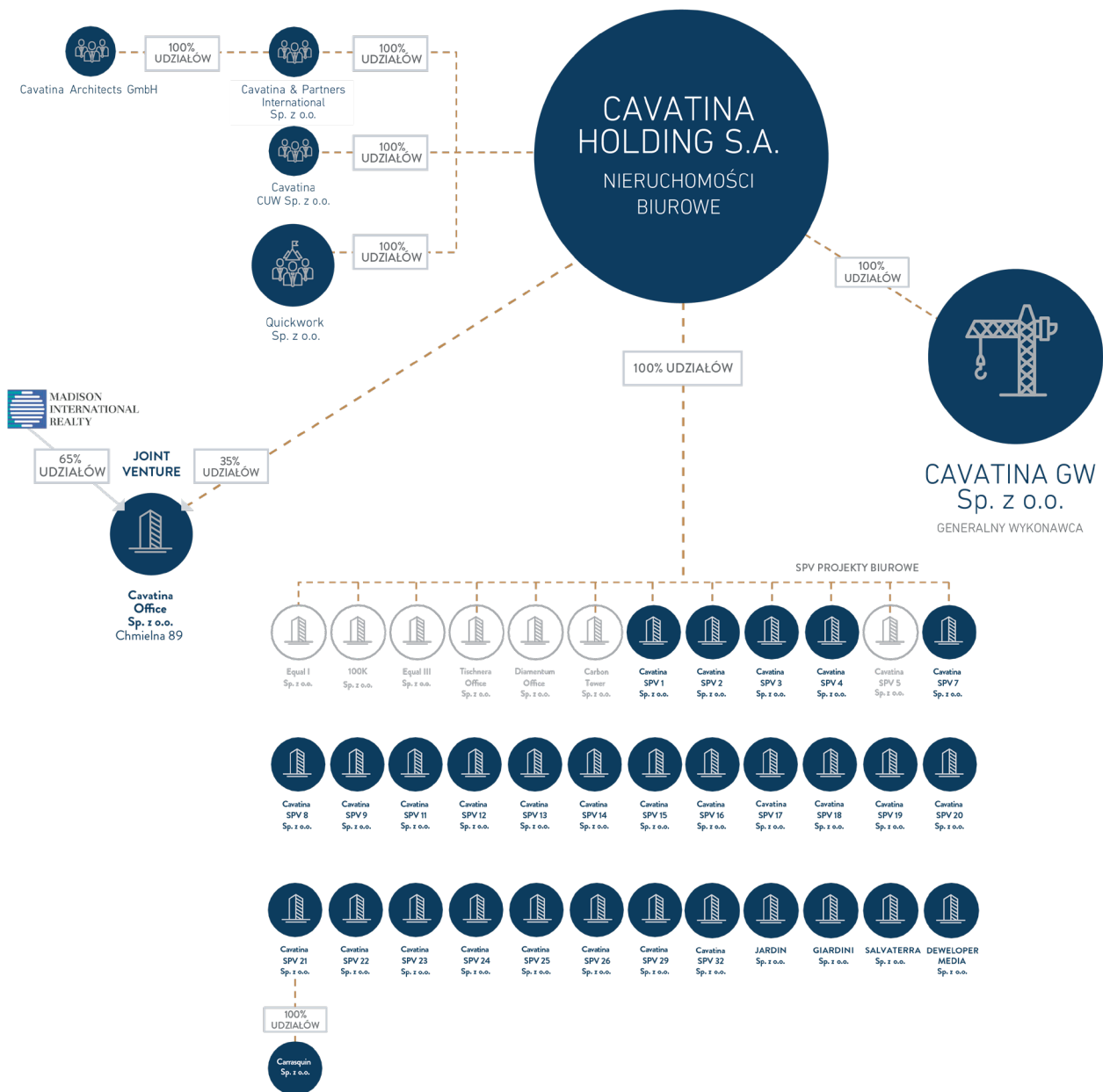
Jednostkowe dane finansowe	Okres zakończony 30.06.2023 (w tys. PLN)	Okres zakończony 30.06.2022 (w tys. PLN)	Okres zakończony 30.06.2023 (w tys. EUR)	Okres zakończony 30.06.2022 (w tys. EUR)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(54 600)	145 487	(11 836)	31 337
Środki pieniężne	12 940	38 315	2 805	8 253
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 353 128	25 426 034	25 353 128
Zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,01	1,69	0,00	0,36
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 353 128	25 426 034	25 353 128
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,01	1,69	0,00	0,36

Jednostkowe dane finansowe na dzień	30.06.2023 (w tys. PLN)	31.12.2022 (w tys. PLN)	30.06.2023 (w tys. EUR)	31.12.2022 (w tys. EUR)
Aktywa razem	1 857 624	1 927 487	417 415	410 987
Kapitał Własny	1 095 634	1 095 355	246 193	233 556
Zobowiązania długoterminowe	649 445	818 542	145 933	174 533
Zobowiązania krótkoterminowe	112 545	13 590	25 289	2 898

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa zakończyła budowę dwudziestu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 300 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł, (na kwotę blisko 1,6 mld zł składają się transakcje sprzedaży: Diamentum Office we Wrocławiu (ok. 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ok. 430 mln zł), Chmielna 89 (ponad 420 mln zł wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w spółce celowej Cavatina Office) oraz transakcja portfelowa sprzedaży budynków Tischnera Office i Ocean Office Park A w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu (ok. 650 mln zł)). W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. na dzień publikacji sprawozdania wchodzi Cavatina Holding S.A. jako Jednostka Dominująca oraz niżej wymienione spółki zależne i współkontrolowane. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Spółkę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Spółka Cavatina Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 3 września 2020 roku stała się jednostką współkontrolowaną. Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.



*wg stanu na 30 czerwca 2023 roku

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2023 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej 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 zlokalizowaną we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowaną w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. Z o.o. w likwidacji	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość 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 zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2023 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park A zlokalizowaną w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum Office Park D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsko Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
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, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 30.06.2023 r.	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień 31.12.2022 r.
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, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	-	100%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	-	100%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	100%	100%
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	-	100%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	-	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie	100%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%
Cavatina WiMa Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji mieszkaniowych WiMa bud. B oraz bud. C zlokalizowanych w Łodzi	100%	-

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 czerwca 2023 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 43 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

W dniu 13 marca 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenia spółek: CAVATINA SPV 27 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 28 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 30 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 31 Sp. z o.o. oraz CAVATINA SPV 23 sp. z o.o. podjęły uchwały dotyczące połączenia spółek: CAVATINA SPV 27 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 28 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 30 Sp. z o.o., CAVATINA SPV 31 Sp. z o.o. do spółki CAVATINA SPV 23 Sp. z o.o. Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów w każdej z ww. spółek. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 31 marca 2023 roku wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów.

Dnia 31 maja 2023 roku Spółka dominująca zakupiła 100% udziałów Spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. za kwotę 25 tys. PLN.

Poza powyżej opisanymi zmianami, do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład Grupy nie uległ zmianie.

Model biznesowy grupy kapitałowej

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

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

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

Akwizycja gruntów

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

Projektowanie architektoniczne

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

Generalne wykonawstwo

Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy inwestycji, obejmujące zakontraktowanie inwestycji w oparciu o wypracowany i unikatowy system kontraktowania pozwalający na maksymalizację marży; m. in.: poprzez przygotowanie i wdrożenie optymalnego harmonogramu realizacji projektu, wybór podwykonawców z dużej bazy 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, nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami, co pozwala minimalizować ilość usterek wykonawczych.

Komercjalizacja powierzchni

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

Projektowanie i wykończenie wnętrz (tzw. fit-out)

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

Zarządzanie obiektami

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

Sprzedaż skomercjalizowanych obiektów

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

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

INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

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

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

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

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI (na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania)

Projekty zakończone i sprzedane

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

* sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zakończone

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

W pierwszym kwartale 2023 roku zakończono realizację trzech projektów: Widzewska Manufaktura D w Łodzi, Ocean Office Park B w Krakowie oraz Cavatina Hall B w Bielsko-Białej. Po dniu bilansowym inwestycja Ocean Office Park D uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Łączna powierzchnia komercyjna oddana do użytkowania w 2023 roku wyniosła 39,9 tys. m² GLA. W roku 2022 do użytkowania oddano inwestycję Global Office Park (wieże A1 oraz A2) w Katowicach o łącznej powierzchni ponad 55 tys. m² GLA, budynek Palio Office Park B w Gdańsku o powierzchni ponad 7,7 tys. m² GLA oraz budynek D kompleksu Quorum Office Park we Wrocławiu o powierzchni ponad 16,3 tys. m² GLA, a w realizacji znajdują się projekty o łącznej powierzchni ponad 130 tys. m² GLA.

Projekty w trakcie realizacji

Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)
Palio Office Park C	Gdańsk	12,8
Widzewska Manufaktura A	Łódź	29,9
Quorum Office Park A	Wrocław	18,2
Quorum Office Park B	Wrocław	51,2
Grundmanna Office Park A	Katowice	19,5

Projekty w przygotowaniu*

Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)
Palio Office Park D	Gdańsk	23,4
Palio Office Park E	Gdańsk	7,9
Palio Office Park F	Gdańsk	8,7
Palio Office Park G+H	Gdańsk	11,6
Quorum Office Park E	Wrocław	5,6
Kraków Office Park I	Kraków	39,5
Kraków Office Park II	Kraków	19,0
Grundmanna Office Park B	Katowice	26,5

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

Katalog wg kart projektów

GLA [m²]

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

Liczba miejsc postojowych [szt.]

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

NOI (Net Operating Income)

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

Zaawansowanie budowy

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

Budżet inwestycyjny

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

Projekty w przygotowaniu

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

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

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania

Projekty zakończone i sprzedane

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

Projekty zakończone*

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	1	1	3	2	3	2	12
tys. m ² GLA	-	1,9	16,3	44,6	24,2	59,2	12,9	159,1

Projekty w trakcie realizacji**

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	1	2	-	1	1	-	5
tys. m ² GLA	-	29,9	69,4	-	12,8	19,5	-	131,6

Projekty w przygotowaniu***

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	-	1	2	4	2	-	10
tys. m ² GLA	5,5	-	5,6	58,5	51,6	46,5	-	167,7

Projekty razem

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	2	2	6	10	7	6	2	35
tys. m ² GLA	30,7	31,8	119,7	199,0	88,6	125,2	12,9	607,9

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

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

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

PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE



DIAMENTUM OFFICE – 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 (w tys. zł)	432 929
NOI (w tys. EUR)	8 650
Data zakończenia	IV kw. 2018 roku
Data sprzedaży	II kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	16%**



CHMIELNA 89 – WARSZAWA

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

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

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



CARBON TOWER – WROCŁAW

GLA (m ²)	19 100
Cena sprzedaży (w tys. zł)	193 455
NOI (w tys. EUR)	3 400
Data zakończenia	II kw. 2019 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	41%



TISCHNERA OFFICE – KRAKÓW

GLA (m ²)	33 600
Cena sprzedaży (w tys. zł)	322 488
NOI (w tys. EUR)	6 100
Data zakończenia	IV kw. 2019 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	44%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek A” – KRAKÓW

GLA (m ²)	13 000
Cena sprzedaży (w tys. zł)	148 596
NOI (w tys. EUR)	2 350
Data zakończenia	III kw. 2021 roku
Data sprzedaży	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	35%

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

PROJEKTY ZAKOŃCZONE (Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania)



PALIO OFFICE PARK „Budynek A” – GDAŃSK

GLA (m ²)	16 500
Wartość bilansowa (w tys. zł)	157 057
Dług projektowy (w tys. zł)	63 490
NOI (w EUR)	2 970
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	98%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	35%



PALIO OFFICE PARK „Budynek B” – GDAŃSK

GLA (m ²)	7 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	56 966
Dług projektowy (w tys. zł)	25 889
NOI (w EUR)	1 400
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	68%
Data zakończenia	II kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	15%



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

GLA (m ²)	8 100
NOI (w EUR)	1 600
Wartość bilansowa (w tys. zł)	87 144
Dług projektowy (w tys. zł)	45 849
Finansowanie	kredyt obrotowy *
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	21%

* kredyt zabezpieczony na inwestycji (w tym cz. Koncertowo-konferencyjnej) pozyskany w formie finansowanie obrotowego na poziomie spółki Cavatina Holding S.A.



EQUAL BUSINESS PARK „Budynek D” – KRAKÓW

GLA (m ²)	11 400
Wartość bilansowa (w tys. zł)	101 345
Dług projektowy (w tys. zł)	64 174
NOI (w EUR)	2 050
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	83%
Data zakończenia	I kw. 2021 roku
Zrealizowana marża (%)	28%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A1” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	293 147
Dług projektowy (w tys. zł)	167 523
NOI (w EUR)	5 200
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	97%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	21%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A2” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 800
Wartość bilansowa (w tys. zł)	259 953
Dług projektowy (w tys. zł)	167 523
NOI (w EUR)	4 900
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	77%
Data zakończenia	I kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	21%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek C” – KATOWICE

GLA (m ²)	4 000
Wartość bilansowa (w tys. zł)	44 270
Dług projektowy (w tys. zł)	11 219
NOI (w EUR)	750
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020 roku
Zrealizowana marża (%)	35%



QUORUM OFFICE PARK „Budynek D” – WROCŁAW

GLA (m ²)	16 200
Wartość bilansowa (w tys. zł)	184 663
Dług projektowy (w tys. zł)	102 543
NOI (w EUR)	3 100
Finansowanie	pożyczka budowlana
Poziom najmu (%)	66%
Data zakończenia	III kw. 2022 roku
Zrealizowana marża (%)	23%



CAVATINA HALL „Budynek B” – BIELSKO-BIAŁA

GLA (m ²)	4 800
Wartość bilansowa (w tys. zł)	40 671
Dług projektowy (w tys. zł)	25 968
NOI (w EUR)	820
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	72%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	16%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek B” – KRAKÓW

GLA (m ²)	28 600
Wartość bilansowa (w tys. zł)	267 412
Dług projektowy (w tys. zł)	150 562
NOI (w EUR)	5 100
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	45%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	36%



WIDZEWSKA MANUFAKTURA „Budynek D” – ŁÓDŹ

GLA (m ²)	1 900
Wartość bilansowa (w tys. zł)	18 143
Dług projektowy (w tys. zł)	11 792
NOI (w EUR)	280
Finansowanie	kredyt budowlany ***
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023 roku
Zrealizowana marża (%)	16%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek D” – KRAKÓW ***

GLA (m ²)	4 700
Wartość bilansowa (w tys. zł)	45 748
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
NOI (w EUR)	840
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	47 745
Finansowanie	w toku
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	III kw. 2023 roku

*** projekt oddany do użytkowania po dniu bilansowym

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI



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)	25 451
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	110 929
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	23%
Poziom przednajmu(%)	0%



QUORUM OFFICE PARK „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)	104 244
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	174 879
Finansowanie	term-sheet
Zaawansowanie budowy (%)	61%
Poziom najmu/przednajmu(%)	22%
Planowana data zakończenia	I kw. 2024 roku



QUORUM OFFICE PARK „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)	173 982
Dług projektowy (w tys. zł)	62 868
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	538 673
Finansowanie	kredyt refinansujący zakup gruntu
Zaawansowanie budowy (%)	26%
Poziom przednajmu(%)	0%



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)	81 857
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	258 581
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	35%
Poziom przednajmu(%)	0%



GRUNDMANNA OFFICE PARK „Budynek A” – KATOWICE

GLA (m ²)	19 500
Liczba miejsc postojowych	370
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	3 510
Wartość bilansowa (w tys. zł)	25 821
Dług projektowy (w tys. zł)	brak
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	183 800
Finansowanie	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	10%
Poziom najmu/przednajmu(%)	20%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024 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)	202 769



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



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



PALIO OFFICE PARK „Budynek G+H” – GDAŃSK

GLA (m ²)	11 600
Liczba miejsc postojowych	178
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	2 050
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	103 486



QUORUM OFFICE PARK „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



KRAKÓW OFFICE PARK I – 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)	380 300



KRAKÓW OFFICE PARK II – KRAKÓW

GLA (m ²)	19 000
Liczba miejsc postojowych	292
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	3 420
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	179 600



GRUNDMANNA OFFICE PARK „Budynek B” – KATOWICE

GLA (m ²)	26 500
Liczba miejsc postojowych	408
Czynsz bazowy (EUR / m ²)	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR / m.p.)	60-70
Docelowy NOI (w tys. EUR)	4 690
Budżet inwestycyjny (w tys. zł)	252 600

PROJEKTY MIESZKANIOWE

Poza powyższymi projektami biurowymi, Grupa posiada w swoim portfelu trzy projekty mieszkaniowe (dwa w Łodzi oraz jeden w Katowicach) obejmujących ponad 550 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 24 tys. m². Grupa spodziewa się odnotować pierwsze przychody ze sprzedaży mieszkań w 2024 roku po zakończeniu obecnie realizowanego projektu WiMa B w Łodzi obejmującego 130 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 5 tys. m² i planuje rozpoczęcie realizacji pozostałych dwóch projektów.

INFORMACJA O DOSTAWCACH

Dostawcy usług

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

Z racji skali i złożoności realizowanych projektów, Grupa współpracuje stale z kilkudziesięcioma podmiotami zewnętrznymi, świadczącymi dla Grupy, jako generalnego wykonawcy projektów, usługi budowlano-montażowe i wykończeniowe. W oparciu o wieloletnie doświadczenia i know-how wypracowane przez kadrę inżynierską Grupy, każdy z projektów Grupa dzieli na blisko sto wystandaryzowanych i ściśle zdefiniowanych pozycji budżetowych, dla realizacji których pozyskuje podmioty specjalizujące się w wykonawstwie tych zakresów prac. Poszukiwana wąska specjalizacja podwykonawców ma na celu uzyskania 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 powierzony jest podwykonawcy specjalizującemu się w tym obszarze prac, przy czym zakup jest zawsze dokonywany w uzgodnieniu z wykonawcą i projektantem obiektu.

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

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

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

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

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

Najemcy powierzchni biurowych

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

Nabywcy skomercjalizowanych obiektów

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

OTRZYMANE NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

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 obu okresach sprawozdawczych Grupa zdobyła poniższe nagrody i wyróżnienia, potwierdzające jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków:

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

Typ	Odbiorca	Nagroda	Kategoria
Award	Global Office Park	European Property Awards 2022-23	Office Development
Award	Cavatina Hall	PLGBC Green Building Award	Best Certified Building
Award	Cavatina Office – Cracow	World Design Awards 2023	Corporate Interior Built
Runner-Up	Cavatina Office – Warsaw	World Design Awards 2023	Corporate Interior Built
Award	Cavatina Hall	Architecture Masterprize	Commercial Architecture
Award	Cavatina Hall	Property Design Award 2023	Design – Interiors: Public Facilities
Award	Grundmanna Office Park	European Property Awards 2022-23	Office Architecture
Award	Quorum Apartments	European Property Awards 2022-23	Residential High Rise Development
Award	Cavatina Hall	Supermiasta i Superregiony	Ikona Miasta Bielsko-Biała

ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO (ESG)

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

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

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i cieplna) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty.

W maju 2023 roku przyznano certyfikat BREEAM, na poziomie Excellent projektowi Cavatina Hall B zlokalizowanemu w Bielsku-Białej oraz projektowi Ocean Office Park B zlokalizowanemu w Krakowie.

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 2021 roku Grupa we współpracy z fundacją Fiducia ukończyła budowę części widowiskowo-kulturalnej w której zlokalizowana jest jedyna w regionie sala koncertowa światowej klasy, mogąca pomieścić blisko tysiąc gości.

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

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariuszy Emitent dobrowolnie przygotował i opublikował raport ESG za rok 2021, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki dedykowanej relacjom inwestorskim w zakładce ESG. Publikacja raportu ESG za rok 2022 planowana jest w przeciągu najbliższych kilku tygodni.

INICJATYWY Z SPOŁECZNE (CSR)

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

WYBRANE PROJEKTY, W KTÓRE ANGAŻUJE SIĘ GRUPA:

Sala koncertowo-widowiskowa

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

Rewitalizacja centrum Bielska-Białej

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

Think Tank dla szkolnictwa

W nowoczesnym biurowcu Cavatina Hall swoją siedzibę ma też Holistic Think Tank, działający w ramach fundacji Fiducia, która jest współfinansowana przez Grupę. Zespół składający się z ekspertów, nastawiony jest na wdrażanie zmian w edukacji, analizujący najnowsze osiągnięcia nauki i praktyki edukacyjnej, a także prowadzący własne badania empiryczne w środowisku szkolnym. Celem jest promowanie nowego sposobu myślenia o edukacji i dostarczanie szkołom nowoczesnych rozwiązań, opracowanie nowego przedmiotu interdyscyplinarnego i zaprojektowanie odpowiedniego, spełniającego wymogi podręcznika.

Klub rowerowy Cavatina

Cavatina BikeClub powstał jako inicjatywa mająca na celu przede wszystkim integrację, rozwój i promocję inicjatyw propagujących sporty rowerowe, w tym kolarstwo górskie, oraz promocję zdrowego stylu życia. W ramach działalności CBC organizowane są dla członków klubu, którzy są pracownikami i współpracownikami Grupy Cavatina, wycieczki i rajdy rowerowe

mające na celu propagowanie kultury fizycznej, sportu oraz rozwój turystyki rowerowej. Cavatina wspiera utrzymanie Enduro Trails w zawodach MTB organizowanych w Bielsku-Białej takich jak EWS Enduro World Series Gold Qualifier. Bielsko-Biała Enduro Trails to sieć jednokierunkowych szlaków rowerowych lub tzw. singletracków. Te popularne trasy dla rowerów górskich są kręte, wąskie i pofałdowane, o różnym stopniu trudności, od łagodnie opadających łatwiejszych tras do stromych i technicznych zjazdów. Cavatina wspiera również utrzymanie lokalnego ośrodka rowerowego poprzez coroczne serwisowanie i przebudowę szlaków.

Studio nagrań dla młodych talentów

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

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

Szlachetna Paczka

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

Cavatina wspiera sportowców i osobowości

Cavatina wspiera Julię Nowak, która określana jest mianem największego talentu w polskim Taekwondo Olimpijskim, mimo młodego wieku zdobyła już ponad 50 medali międzynarodowych i krajowych. Rok 2021 zakończyła na szczycie światowego rankingu w kategorii kadetek. Determinacja, konsekwencja i świetne wyniki pozwalają Julii i jej sztabowi szkoleniowemu sprostać wyzwaniu jakim jest zakwalifikowanie się do Letnich Igrzysk Olimpijskich w Paryżu w 2024 roku. Julia jest pierwszą w historii polskim Taekwondo Olimpijskim dwukrotną Mistrzynią Europy Kadetek w 2020 i 2021 roku. Ponadto jest wielokrotną zwyciężczynią zawodów Pucharu Świata, Mistrzostw Polski i Pucharu Polski. Dzięki swoim wybitnym osiągnięciom została przyjęta do grona reprezentacji Polski i włączona do przygotowań do Igrzysk Olimpijskich Paryż 2024.

Małgorzata Zdziechowska – Polska Dr Dolittle

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

Cavatina Music Camp

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

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2022 roku w obu okresach sprawozdawczych oraz do dnia publikacji sprawozdania, w Grupie Kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Kluczowym celem strategicznym Grupy jest dalszy dynamiczny rozwój celem przekroczenia 1 mln m² GLA portfela nieruchomości biurowych, 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). Grupa planuje również dodatkowo realizację projektów w obszarze mieszkań na sprzedaż, które charakteryzować się będą korzystnym rozkładem planowanych przepływów pieniężnych oraz potencjałem do generowania atrakcyjnych stóp zwrotów, jako uzupełnienie i wsparcie dla działalności w segmencie nieruchomości komercyjnych. Obecnie, Grupa nie spodziewa się aby nieruchomości mieszkaniowe miały stanowić istotną część jej portfela inwestycyjnego.

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 docelowo osiągnąć zdolność do wypłacania wysokiej i regularnej dywidendy.

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

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: (i) najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz (ii) atrakcyjne wyceny przy sprzedaży projektu.
2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców, m.in. poprzez:
 - wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;
 - systematyczną analizę trendów na rynku budownictwa biurowego, w szczególności w zakresie technologii wykonania, architektury, wzornictwa oraz oczekiwań związanych z proekologicznością obiektów; projektując budynki, Grupa w szczególności skupia się na takich aspektach, jak energooszczędność, udział powierzchni biologicznie czynnych, retencja wody, rozwiązania w zakresie tzw. budynków inteligentnych;
 - optymalizację skali każdego z projektów w celu zapewnienia jak najlepszych parametrów w zakresie technicznym, operacyjnym i finansowym, przekładających się z jednej strony na możliwość oferowania przyszłym najemcom konkurencyjnych stawek czynszu, z drugiej na maksymalizowanie wartości nieruchomości;
 - zapewnianie najwyższej jakości wykonania realizowanych projektów, zarówno w aspektach technologicznych i technicznych, jak i estetycznych;
 - ponadprzeciętne w skali rynku zaangażowanie w procesy aranżacji i wykańczania wnętrz na zlecenie konkretnych przyszłych najemców - każdemu przyszłemu najemcy Grupa oferuje pewien zakres wykończenia „pod klucz”, wyrażany w określonej wartości kosztów na m² (kwota zależna od obiektu), z opcją jego dodatkowego rozszerzenia na koszt klienta;
 - podnoszenie kwalifikacji merytorycznych oraz relacyjnych pracowników Grupy odpowiadających za współpracę z najemcami.
3. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej, m.in. poprzez:
 - utrzymywanie relacji z potencjalnymi inwestorami poprzez udział w targach, spotkaniach branżowych;
 - regularne badanie i analiza raportów rynkowych generowanych przez międzynarodowe agencje doradcze.
4. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego, w szczególności w obszarach: (i) projektowania inżynierskiego i architektonicznego, (ii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, (iii) komercjalizacji powierzchni, (iv) zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.

5. Dbałość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy, w szczególności podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, m.in. poprzez:
 - dostosowywanie umownych terminów płatności w oparciu o indywidualne ustalenia z poszczególnymi dostawcami/podwykonawcami pozwalające na utrzymanie przez nich odpowiedniego poziomu płynności;
 - w razie potrzeby, po indywidualnych ustaleniach, skracanie umownie ustalonych terminów płatności;
 - w przypadku sprawdzonych podwykonawców nawiązywanie relacji długoterminowych poprzez proponowanie im współpracy na kolejnych projektach realizowanych przez Grupę.
6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach organizacyjnym, czasowym oraz finansowym, w szczególności poprzez:
 - kompleksowe analizy chłonności poprzedzające nabycie działek umożliwiające relatywnie precyzyjne określenie możliwej skali inwestycji;
 - rozbudowane due diligence nabywanych działek mające na celu minimalizację ryzyk prawnych i biznesowych związanych z realizowanymi inwestycjami;
 - planowanie płatności za nieruchomości gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.
7. Zapewnienie zdywersyfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym, m.in. poprzez:
 - przeznaczanie większości wypracowanych zysków na potrzeby finansowania działalności Grupy;
 - pozyskiwanie finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.
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.

Działania podjęte w ramach realizacji strategii.

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

- oddanie do użytkowania trzech projektów o łącznej powierzchni blisko 40 tys. m², Ocean Office Park B (28,5 tys. m²), Cavatina Hall B (4,8 tys. m²) oraz WiMa D (1,9 tys. m²) oraz kolejnego po dniu bilansowym – Ocean Office Park D (4,7 tys. m²),
- uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie Excellent dla projektów Cavatina Hall B, Ocean Office Park B,
- zawarcie umów najmu w okresie do dnia publikacji niniejszego sprawozdania obejmujących łącznie ponad 22 tys. m² GLA powierzchni,
- przeprowadzenie i rozliczenie emisji obligacji o łącznej wartości netto blisko 24 mln zł (oraz kolejnych dwóch po dacie bilansowej na kwotę ponad 70 mln zł),
- sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty w łącznej kwocie ponad 236 mln PLN,
- pozyskanie w okresie 6 miesięcy 2023 roku finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 170 mln zł.

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W kolejnych latach planowany jest dalszy rozwój Grupy, poprzez konsekwentną realizację działań zmierzających do realizacji celu strategicznego jakim jest osiągnięcie 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 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,
- uzupełnienie działalności w obszarze nieruchomości komercyjnych projektami mieszkaniowymi, które charakteryzują się korzystnym rozkładem przepływów pieniężnych,
- atrakcyjność polskiego sektora nieruchomości,
- 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. Wyzwanie stanowią natomiast inflacja, która przekłada się wyższe niż w przeszłości koszty realizacji oraz rosnące stopy procentowe, które powodują wyższe obciążenia odsetkowe Grupy oraz mogą w sposób negatywny przełożyć się na dynamikę sprzedaży projektów oraz możliwe do osiągnięcia ceny sprzedaży, należy jednak zauważyć, że efekt ten powinien być przynajmniej częściowo kompensowany przez inflacyjne podwyżki czynszów.

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

Grupa ze względu na realizowany model biznesowy nie utrzymuje wysokiego salda środków pieniężnych, zgodnie bowiem z zapisami umów kredytowych, które mają dominujące znaczenie w zakresie finansowania zewnętrznego Grupy, ich kolejne transze uruchamiane są proporcjonalnie do zaawansowania prac na finansowanym projekcie.

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy jest w pewnym zakresie możliwe, 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, część pracowników oczekuje przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. W ocenie Emitenta akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Biorąc pod

uwagę również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. hot-desk), zwiększanie przez pracodawców udziału powierzchni wspólnych (sale spotkań, miejsca odpoczynku), ocena wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Na bazie dotychczasowych obserwacji należy jednocześnie oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w najlepiej położonych, nowych budynkach klasy A, wyposażonych w najnowsze technologie, bezpiecznych, dobrze skomunikowanych, zrównoważonych, spełniających wiele funkcji dodatkowych, np. przestrzeń do odpoczynku, relaksu, fitnessu, rozrywki etc. (tzw. prime properties), kosztem powierzchni zlokalizowanych w budynkach kilku- i kilkunastoletnich, po tzw. odświeżeniu (tzw. secondary properties). Obiekty realizowane przez Grupę posiadają większość z ww. cech, kwalifikując się do grupy prime properties, czego najlepszym przykładem jest z sukcesem skomercjalizowany projekt Chmielna 89 i transakcja sprzedaży udziałów w spółce celowej będącej jego właścicielem, przeprowadzona w okresie pandemii COVID-19.

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

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

Rosnący popyt na coworking.

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

Kształtowanie się struktury finansowania poszczególnych projektów grupy.

Ze względu na obserwowany przez Grupę wzrost ostrożności banków w zakresie decyzji o angażowaniu się w nowe komercyjne projekty nieruchomościowe, istnieje prawdopodobieństwo konieczności zwiększania udziału własnego w finansowaniu projektów Grupy. Jednocześnie można spodziewać się wzrostu oczekiwań banków w zakresie stopnia komercjalizacji (odsetek powierzchni biurowej objętej podpisanymi umowami przednajmu (tzw. pre-lease) na etapie udzielania finansowania, co może opóźnić czas uzyskania finansowania dla danego projektu, a tym samym wymagać większego zaangażowania środków własnych. Ze względu na stabilną bazę kapitałów własnych, która jest dodatkowo uzupełniana finansowaniem dłużnym na poziomie holdingowym, ewentualny wzrost oczekiwań ponad wartości założone przez Grupę może wpłynąć jedynie na obniżenie tempa realizacji projektów, a nie na podejmowanie decyzji o ich wstrzymaniu bądź zaniechaniu.

Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów.

W roku 2023 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 jednak w znacznej mierze rekompensowane wyższymi wycenami skomercjalizowanych obiektów (poprzez wyższe stawki bazowe najmu oraz inflacyjne indeksacje stawek najmu), a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marże uzyskiwane przez Grupę.

Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Mając na uwadze podjętą we wrześniu 2023 roku pierwszą dłuższego czasu decyzję Rady Polityki Pieniężnej o obniżce stóp

procentowych NBP, Grupa identyfikuje możliwość dalszego systematycznego spadku poziomu stóp procentowych w Polsce w kolejnych miesiącach, co wpłynęłoby na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę w walucie PLN. Z drugiej strony należy mieć również na uwadze możliwość kolejnych podwyżek stóp procentowych dokonywanych przez Europejski Bank Centralny (EBC), które powodują wzrost kosztu obsługi długu denominowanego w EUR. Ze względu na wysoki poziom rynkowych stóp procentowych Grupa będzie uwzględniała w wycenach realizowanych projektów wyższe wartości stopy wolnej od ryzyka, co negatywnie wpłynie na ostateczne wartości wycen, a tym samym na wyniki finansowe Grupy. Dodatkowo trwają prace nad reformą mającą zastąpić stopę procentową WIBOR stopą procentową WIRON. Posiadane przez Grupę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, w konsekwencji zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który bezpośrednio przełoży się na wartości oprocentowania.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

Koncentracja na dużych projektach.

W roku 2023 i kolejnych Grupa zamierza koncentrować się na realizacji dużych budynków biurowych (powyżej 20 tys. m²) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m² GLA. Realizacja parków biurowych pozwala wypracowywać wyższe marże dzięki osiąganym korzyściom skali, a nabywaniem parków biurowych po ich komercjalizacji jest zainteresowanych więcej podmiotów, w szczególności zagranicznych inwestorów międzynarodowych o znacząco wyższym potencjale inwestycyjnym. Równolegle Grupa planuje realizować: (i) części biurowe i usługowe w projektach mieszanych (ang. mixed-use), tj. łączących funkcje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. Deweloperem części mieszkaniowych jest Grupa Resi Capital.

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

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

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

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

Projekty z portfolio Grupy znajdują się w różnych etapach zaawansowania, z czego najmniej zaawansowane będą komercjalizowane i przeznaczone do sprzedaży w latach 2023-2025. 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.

VI. PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	39 830	30 183
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(23 195)	(16 814)
Wynik z najmu i aranżacji	16 635	13 369
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 044	80 972
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	27 679	94 341
Przychody z pozostałych umów z klientami	59 701	-
Koszty pozostałych umów z klientami	(57 864)	-
Koszty ogólnego zarządu	(21 630)	(23 366)
Pozostałe przychody operacyjne	4 050	8 118
Pozostałe koszty operacyjne	(6 678)	(6 941)
Zysk z działalności operacyjnej	5 258	72 152
Przychody finansowe	40 401	918
Koszty finansowe	(37 502)	(33 209)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(1 138)	8 905
Zysk brutto	7 019	48 766
Podatek dochodowy	(805)	(9 593)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	6 214	39 173
Zysk netto za okres	6 214	39 173
Inne całkowite dochody		
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	44	(14)
Inne całkowite dochody netto	44	(14)
Całkowity dochód za okres	6 258	39 159
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	0,24	1,55
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	0,24	1,55

Wzrost przychodów z czynszu w pierwszym półroczu 2023 roku w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o ponad 30% wynika z szybko postępującej komercjalizacji inwestycji biurowych oddanych do użytkowania w poprzednich okresach sprawozdawczych, jak i oddaniem do użytkowania w 2023 roku kolejnych obiektów. Przychody ze sprzedaży aranżacji wynajmowanych powierzchni biurowych były na zbliżonym poziomie w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

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 uwzględniając 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.

Niższy zysk z wyceny wynika przede wszystkim z umocnienia PLN względem EUR, co skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych, która określana jest w EUR po przeliczeniu na PLN. Ponadto wynik jest również pochodną fazy życia realizowanych inwestycji, obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania, które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej, a które wymagają istotnych nakładów inwestycyjnych. Faza ta charakteryzuje się przyrostem przychodów z najmu i aranżacji, ale mniejszym zyskiem z wyceny nieruchomości inwestycyjnej.

Wzrost kosztów finansowych w pierwszym półroczu 2023 roku względem okresu porównawczego wynika w głównej mierze z wyższych kosztów finansowania dłużnego, które są konsekwencją rosnących stóp procentowych oraz pozyskiwaniem nowych źródeł finansowania realizowanych - nowych jak i rozpoczętych w latach ubiegłych - projektów inwestycyjnych.

Umocnienie się PLN w pierwszym półroczu 2023 roku wpłynęło pozytywnie na wysokość przychodów finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej, zwiększając o 32,9m zyski Grupy z tytułu różnic kursowych z wyceny bilansowej kredytów, pożyczek i rozrachunków.

Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 6 214 tys. zł na koniec czerwca 2023 roku. Spadający zysk w porównaniu do okresów wcześniejszych wynika przede wszystkim z fazy życia zrealizowanych i realizowanych projektów inwestycyjnych - zakończenia budowy i zaawansowanej komercjalizacji kilku budynków oraz początkowym etapie budowy kolejnych inwestycji biurowych. Faza ta charakteryzuje się szybkim przyrostem przychodów z najmu i aranżacji, ale mniejszym zyskiem z wyceny nieruchomości inwestycyjnej. Na zysk netto z działalności kontynuowanej negatywny wpływ miało również umocnienie PLN względem EUR co przełożyło się na niższe wyceny portfela posiadanych projektów.

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

Aktywa	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa trwałe	2 520 528	2 303 263
Aktywa niematerialne	69	100
Wartość firmy	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	75 446	76 626
Nieruchomości inwestycyjne	2 252 342	2 036 426
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	69 101	70 239
Pozostałe aktywa finansowe	15 950	21 601
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 872	3 785
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	21 323	12 061
Aktywa obrotowe	221 268	304 979
Zapasy	29 020	64 531
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	25 840	71 669
Należności z tytułu podatku dochodowego	4 229	2 577
Pozostałe aktywa finansowe	92 460	73 241
Pozostałe aktywa niefinansowe	27 557	46 213
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 162	46 748
SUMA AKTYWÓW	2 741 796	2 608 242

Pasywa	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 087 290	1 081 032
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(16)	(60)
Zyski zatrzymane	666 373	660 159
Kapitał własny ogółem	1 087 290	1 081 032
Zobowiązania długoterminowe	1 220 815	1 161 310
Kredyty i pożyczki	904 100	838 422
Obligacje	227 163	233 926
Zobowiązania inwestycyjne	18 633	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	26 612	30 064
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-

Pasywa	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 307	34 054
Zobowiązania krótkoterminowe	433 691	365 900
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 199	22 181
Kredyty i pożyczki	218 992	176 771
Obligacje	28 832	-
Zobowiązania inwestycyjne	112 480	131 747
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 696	3 123
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 785	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	7 155	5 918
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 202	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	350	199
Zobowiązania ogółem	1 654 506	1 527 210
Kapitał własny i zobowiązania	2 741 796	2 608 242

Suma aktywów na koniec czerwca 2023 roku wyniosła 2 742 mln zł wobec 2 608 mln zł na koniec 2022 roku. Aktywa trwałe wykazywały wartość 2 521 mln zł wobec 2 303 mln zł na koniec roku 2022, stanowiąc 92 % sumy aktywów ogółem (88% na koniec 2022 roku). Najistotniejszą pozycją w ramach aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 252 mln zł, tj. 82% aktywów na koniec czerwca 2023 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest konsekwencją ponoszenia nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty oraz ich wyceny do wartości godziwej (tych projektów, które spełniają kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy).

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

Na koniec czerwca 2023 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 221 268 tys. zł tj. 8% sumy aktywów (w okresie porównywalnym 12%). Spadek wynikał ze sprzedaży na rzecz grupy kapitałowej Resi Capital S.A. nakładów inwestycyjnych poniesionych przez Grupę w przeszłości na realizację projektów mieszkaniowych.

Zmiana zobowiązań długoterminowych Grupy (na koniec czerwca 2023 roku wyniosły 1 221 mln zł wobec 1 161 mln zł na koniec 2022 roku) o 5% była przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania przez Grupę. Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec czerwca 2023 roku wyniosły 433 691 tys. zł wobec 365 900 tys. zł na koniec 2022 roku (wzrost o 19%).

Wzrost zobowiązań krótkoterminowych wynika przede wszystkim z przeklasyfikowania w 2023 roku ponad 65m zł z zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe w zakresie dwóch kredytów obrotowych o terminie spłaty przypadającym na 12 miesięcy od dnia bilansowego. Grupa spodziewa się jednak w znacznym stopniu przedłużenia dostępności tych finansowań w dacie ich zapadalności.

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

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Zysk/(strata) brutto	7 019	48 766
Korekty o pozycje:	64 608	(79 438)
Amortyzacja	3 224	2 830
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(11 044)	(80 972)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	1 138	(8 905)
Wycena instrumentów pochodnych	(2 384)	2 878
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	18 038	(5 378)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	52 543	(13 502)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	18 750	21 304
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	7 018	(9 436)
Odsetki	31 744	12 773
Podatek dochodowy zapłacony	(1 314)	(15 905)
Pozostałe	(53 105)	14 875
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	71 627	(30 672)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Wpływy	16 445	6 459
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	37
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	11 756	-
Splata udzielonych pożyczek	3 895	4 401
Odsetki otrzymane	689	2 021
Pozostałe	105	-
Wydatki	238 625	330 664
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	2 015	6 909
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	236 254	323 755
Udzielenie pożyczek	356	-
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(222 180)	(324 205)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Wpływy	247 656	685 381
Emisja akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	170 711	528 371
Emisja dłużnych papierów wartościowych	23 960	89 365
Faktoring odwrotny	52 985	67 645
Wydatki	101 689	367 306
Spłata pożyczek/kredytów	42 974	277 822
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 500	9 641
Faktoring odwrotny	42 684	68 404
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	1 624	1 151
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	614	317
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	11 293	9 971
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	145 967	318 075
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 586)	(36 802)
Środki pieniężne na początek okresu	46 748	132 025
Środki pieniężne na koniec okresu	42 162	95 223

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w pierwszym półroczu 2023 roku 71 627 tys. zł, wobec (-) 30 672 tys. zł w okresie porównywalnym.

Dodanie przepływy w okresie sprawozdawczym wynikają w głównej mierze z pozytywnej zmiany stanu kapitału obrotowego netto w kwocie ponad 96 mln zł (w pierwszym półroczu 2022 roku: (-) 7 mln zł). Pozytywna zmiana stanu kapitału obrotowego netto była przede wszystkim efektem sprzedaży i uregulowania należności grupy kapitałowej Resi Capital S.A. z 2022 roku oraz z 2023 roku.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w pierwszym półroczu 2023 roku (-) 222 180 tys. zł, wobec (-) 324 205 tys. zł w okresie porównawczym. Po stronie wpływów kluczowe były ponoszone w obu okresach wydatki na nieruchomości inwestycyjne (akwizycja gruntów oraz koszty realizacji inwestycji).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w pierwszym półroczu 2023 roku 145 967 tys. zł, wobec 318 075 tys. zł w okresie porównawczym. Znaczące dodatnie przepływy w obu okresach wynikały z emisji obligacji przez Jednostkę dominującą oraz pozyskaniu nowych pożyczek i kredytów przez spółki zależne. Pozyskane finansowanie posłużyło Grupie finansowaniu rozpoczętych w latach ubiegłych projektów inwestycyjnych.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	34 821	36 972
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	22 286	42 776
Przychody z umów z klientami	-	-
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(33 285)	(28 935)
Koszty z umów z klientami	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 363)	(3 389)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	22	(775)
Zysk z działalności operacyjnej	20 481	46 649
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-
Pozostałe przychody finansowe	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(25 533)	(1 770)
Zysk brutto	(5 052)	44 879
Podatek dochodowy	5 331	(2 122)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	279	42 757
Całkowite dochody netto	279	42 757
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	0,01	1,69
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	0,01	1,69

Zysk netto z działalności kontynuowanej w pierwszym półroczu 2023 roku wyniósł 278 tys. zł wobec 42 757 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wysokość jest bezpośrednio skorelowana z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Spadek wynikał z naturalnego cyklu życia realizowanych przez Grupę Kapitałową inwestycji biurowych oraz przede wszystkim ze względu na szybko umacniającego się w drugim kwartale 2023 roku złotego względem głównych światowych walut (ponad 5% względem EUR). Mocniejszy złoty obniżył wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych w grupie co bezpośrednio przełożyło się na mniejszy zysk z wyceny udziałów spółek zależnych posiadających nieruchomości inwestycyjne, których dochody osiągane są w walucie EUR.

Zysk z działalności operacyjnej obniżają różnice kursowe - nadwyżka ujemnych różnic kursowych z wyceny pożyczek udzielonych nad dodatnimi różnicami kursowymi z wyceny bilansowej zadłużenia denominowanego w EUR.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Aktywa	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa trwałe	1 821 220	1 876 863
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	785 251	762 940
Pożyczki udzielone	1 035 969	1 113 923
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Aktywa obrotowe	36 404	50 624
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	19 046	38 948
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pożyczki udzielone	582	-
Pozostałe aktywa finansowe	2 696	2 776
Pozostałe aktywa niefinansowe	1 140	1 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 940	7 726
SUMA AKTYWÓW	1 857 624	1 927 487

Pasywa	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Kapitał własny	1 095 634	1 095 355
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	676 251	649 104
Zyski zatrzymane	88 845	115 713
Zobowiązania długoterminowe	649 445	818 542
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	345 860	493 791
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	71 874	80 858
Obligacje	227 163	233 926
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 548	9 967
Zobowiązania krótkoterminowe	112 545	13 590
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	71 925	0
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	9 791	10 318
Obligacje	28 832	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 997	3 272
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
SUMA PASYWÓW	1 857 624	1 927 487

Suma aktywów na koniec czerwca 2023 roku wyniosła 1 857 624 tys. zł wobec 1 927 487 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku. Najistotniejszy spadek odnotowano w pozycji pożyczki udzielone do poziomu 1 035 969 tys. zł na koniec czerwca 2023 roku wobec 1 113 923 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku. Spadek salda pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim w 2023 roku wynika przede wszystkim z pozyskanego przez pożyczkodawców finansowania zewnętrznego, które z jednej strony pozwoliło na częściowe spłaty pożyczek a z drugiej zapewniło dalszy rozwój Grupy Kapitałowej przez zwiększania portfolio nieruchomości inwestycyjnych. Otrzymane środki pieniężne pozwoliły zmniejszyć zadłużenie spółki wobec podmiotów powiązanych.

W 2023 roku nastąpił spadek zobowiązań długoterminowych do poziomu 649 445 tys. zł wobec 818 542 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku. Najistotniejsze pozycje zobowiązań stanowią pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych oraz pożyczki i kredyty od jednostek pozostałych, jak i wyemitowane obligacje. Całość pozyskiwanego finansowania zostaje przeznaczona na rozwój Grupy Kapitałowej.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Zysk brutto	(5 053)	44 879
Korekty o pozycje:	2 214	(53 323)
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i wspólnikontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(22 286)	(42 776)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	19 902	2 385
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	34	(570)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(1 275)	656
Odsetki	(18 997)	(14 081)
Podatek dochodowy zapłacony	(88)	-
Pozostałe	24 924	1 063
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 839)	(8 444)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Wpływy :	102 570	291 125
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnikontrolowanych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	102 570	291 125
Wydatki :	39 917	401 322
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnikontrolowanych	25	35
Udzielenie pożyczek	39 892	401 287
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	62 653	(110 197)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
Wpływy:	204 922	212 408
Emisja akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	180 965	123 776
Emisja obligacji	23 957	88 632
Wydatki:	259 522	66 921
Spłata pożyczek i kredytów	257 022	57 280
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 500	9 641
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(54 600)	145 487
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 214	26 846
Środki pieniężne na początek okresu	7 726	11 469
Środki pieniężne na koniec okresu	12 940	38 315

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej na koniec czerwca 2023 roku wyniosły (-) 2 839 tys. zł.

Najistotniejsze pozycje, które korygowały zysk brutto to korekty z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności, nadwyżka naliczonych odsetek przychodowych nad odsetkami kosztowymi oraz różnice kursowe z wyceny bilansowej prezentowane w linii pozostałe.

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej na koniec czerwca 2023 roku wyniosły 62 653 tys. zł i powstały głównie z wyniku nadwyżki spłat pożyczek jednostkom zależnym nad nowo udzielonymi pożyczkami w okresie sprawozdawczym.

Ujemne przepływy z działalności finansowej na koniec czerwca 2023 roku wyniosły (-) 54 600 tys. zł i wynikały przede wszystkim ze spłat pożyczek od jednostek powiązanych. Wpływy wynikały m.in. z tytułu emisji obligacji serii P2023A oraz nowych zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych.

Stan środków pieniężnych na koniec czerwca 2023 roku wyniósł 12 940 tys. zł.

VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	5 258	72 152
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	0,57%	3,58%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	0,23%	1,37%

Spadek wartości EBIT oraz wskaźników ROE i ROA wynika z jednej strony z niekorzystnego dla Grupy kształtowania się kursu PLN/EUR - mocniejszy złoty spowodował obniżenie prognozowanych dochodów przeliczonych z EUR na PLN, osiąganych przez spółki zależne posiadające nieruchomości inwestycyjne z tytułu najmu, co bezpośrednio przełożyło się na niższy wynik

z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, z drugiej strony z fazy życia realizowanych inwestycji – obecnie w portfelu znajduje się większa liczba nieruchomości inwestycyjnych po pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku których znaczna część marży deweloperskiej została już rozpoznana w wynikach Grupy, oraz projektów na wczesnym etapie zaawansowania, które nie są jeszcze wyceniane do wartości godziwej ze względu na brak osiągnięcia progów komercjalizacji zapisanych w polityce rachunkowości Grupy.

Zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 30 czerwca 2023	Stan na dzień 31 grudnia 2022
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	45,82%	37,46%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem /suma aktywów	60,34%	58,55%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótko-terminowe / suma aktywów	15,82%	14,03%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długo-terminowe / suma aktywów	44,53%	44,52%

Wzrost wskaźnika zadłużenia netto w 2023 roku wynika z zwiększonego salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec czerwca 2023 roku wobec salda tych zobowiązań na koniec 2022 roku zaciągniętych na realizację kolejnych i kontynuację dotychczasowych projektów inwestycyjnych przy jednoczesnym niższym saldzie środków pieniężnych oraz depozytów zabezpieczających spłatę zadłużenia. Wskaźniki zadłużenia są na zbliżonych poziomach w obu okresach.

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Spółki Cavatina Holding S.A.

		Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022
EBIT(tys. zł)	zysk operacyjny	20 481	46 649
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	0,03%	3,88%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	0,02%	2,37%

Wysokość wskaźników rentowności jest ściśle skorelowana z wysokością osiągniętego przez Spółkę zysku operacyjnego, którego spadek wynikał z niższej niż w okresie porównywalnym wyceny aktywów netto spółek zależnych realizujących kolejne nieruchomości biurowe oraz umocnienie złotówki względem EUR. Dynamika przyrostu wartości aktywów netto jednostek zależnych została zahamowana przez naturalny cykl życia realizowanych nieruchomości. Osłabienie EUR w stosunku do PLN obniżyło zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a dodatni wpływ różnic kursowych z wyceny bilansowej zadłużenia finansowego denominowanego w EUR tylko w części zrekompensował ten wpływ.

Zadłużenie Spółki Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 30 czerwca 2023	Stan na dzień 31 grudnia 2022
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	41,02%	43,17%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótko-terminowe / suma aktywów	6,06%	0,71%

		Stan na dzień 30 czerwca 2023	Stan na dzień 31 grudnia 2022
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długo-terminowe / suma aktywów	34,96%	42,47%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	39,86%	41,94%

Na spadek poziomu wskaźników zadłużenia na koniec czerwca 2023 roku w porównaniu do wartości z końca 2022 roku wpłynęły znaczące spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych.

OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

W ocenie Zarządu Cavatina Holding S.A. obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zakłada kontynuację prowadzenia działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze. Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 212 423 tys. PLN, które wynikają przede wszystkim z ponoszenia istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 155 971 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 3 808 tys. PLN. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 112 480 tys. PLN, które drugostronnie ujemne są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów.

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

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 137m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (term-sheets) oraz decyzje kredytowe, zawarte z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa w niedługim czasie oczekuje podpisania umów, w kwocie ok. 58m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów przednajmu, w kwocie ok. 54m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (term-sheets), w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu), w kwocie ok. 47m PLN;

- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro, w kwocie ok. 79m PLN;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu, w kwocie ok. 32m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 58m PLN;
- przepływy związane z przed sprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 78m PLN.

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy. Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne. W tym obszarze Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

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

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

SEZONOWOŚĆ PRZYCHODÓW ORAZ ZYSKU (STRATY) WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i aranżacji Grupy nie wykazują sezonowości. Jest to efektem specyfiki działalności Grupy, która nie wykazuje powtarzalności w cyklach kalendarzowych ze względu na rotację projektów ukończonych w portfolio Grupy. Sezonowości nie wykazuje również zysk (strata) z wyceny i sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych. Jego zmienność w czasie jest zależna wyłącznie od: (i) harmonogramów realizacji poszczególnych projektów, w szczególności dat ukończenia poszczególnych etapów inwestycji budowlanej (rozpoznawanie wartości projektu w czasie), (ii) tempa komercjalizacji oraz (iii) dat sprzedaży projektu na rzecz inwestora zewnętrznego. Zarząd nie przewiduje zmian w tym zakresie w kolejnych latach.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Zarząd każdej ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Cavatina Holding jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w danej spółce oraz za proces sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek należących do grupy. Sprawozdania finansowe są sporządzane przez pracowników działu księgowego Cavatina CUW sp. z o.o., która świadczy tego typu usługi dla spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta. Sprawozdania finansowe są zatwierdzone 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 przez firmę audytorską wybieraną 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 albo przeglądu przekazywane są Zarządowi i Radzie Nadzorczej, a sprawozdanie z badania sprawozdania rocznego – także Walnemu Zgromadzeniu.

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 30 czerwca 2023 roku

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie (tys. zł)	Oprocentowanie	Termin spłaty
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	48 546	WIBOR + marża	28.07.2023 (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	14 609	EURIBOR + marża	31.12.2023 (kredyt w rachunku kredytowym)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	7 984	WIBOR + marża	22.06.2024 (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	44 874	WIBOR + marża	22.06.2024 (kredyt w rachunku kredytowym)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	10 237	WIBOR + marża	29.02.2024 (kredyt obrotowy)
CAVATINA GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	29 729	WIBOR + marża	28.06.2024 (kredyt w rachunku kredytowym)
Cavatina Holding S.A.	AION S.A.	45 849	EURIBOR + marża	11.03.2028
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	64 174	WIBOR + marża	31.03.2033 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	63 490	EURIBOR + marża	20.12.2036 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	25 889	WIBOR + marża	20.06.2037 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	343 987	EURIBOR + marża	31.12.2023 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31.12.2027 (dzień spłaty)

Kredytobiorca	Kredytodawca	Zobowiązanie (tys. zł)	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	2 277	WIBOR + marża	31.03.2024 (kredyt odnawialny na VAT)
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	25 707	WIBOR + marża	31.03.2024 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 25.06.2034 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	261	WIBOR + marża	25.07.2024 (kredyt na VAT)
Cavatina SPV 19 Sp z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	140 599	EURIBOR + marża	31.03.2025 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30.06.2029 (dzień spłaty)
Cavatina SPV 19 Sp z o.o.	Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	9 963	WIBOR + marża	30.06.2025 (kredyt na VAT)
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 531	WIBOR + marża	29.03.2024 (kredyt odn. na VAT)
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Hypo Noe Landesbank Fur Niederosterreich und Wien AG	62 868	oprocentowanie stałe	17.01.2025
ogółem		942 574		

* Po dniu bilansowym spółka z Grupy odnowiła umowę o kredyt odnawialny – nowy termin spłaty przypada na 25 sierpnia 2025 roku.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30 czerwca 2023 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E	19 171	WIBOR + marża	21.06.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1	20 261	WIBOR + marża	22.12.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	9 660	oprocentowanie stałe	31.03.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	56 389	WIBOR + marża	19.11.2024
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A	40 052	WIBOR + marża	08.09.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B	38 720	WIBOR + marża	30.12.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C	19 467	WIBOR + marża	30.12.2025
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	16 209	WIBOR + marża	17.05.2026
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023A	25 088	WIBOR + marża	05.12.2026
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	10 978	EURIBOR + marża	19.11.2025
ogółem		255 995		

*obligacje serii E, E1, P2022A, P2022B, P2022C oraz P2022D są notowane na Catalist.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek na dzień 30 czerwca 2023 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
podmiot powiązany	Cavatina WiMa Sp. z o.o.	1 154	Wibor + marża	30.03.2025
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	35 816	oprocentowanie stałe	03.09.2025
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	29 105	Euribor + marża	31.01.2024
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	101 012	Wibor + marża	30.01.2025
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	13 431	Euribor + marża	09.03.2024
ogółem		180 518		

Zobowiązania warunkowe udzielone przez Grupą Cavatina Holding S.A. na dzień 30 czerwca 2023 roku

Dłużnik	Podmiot udzielający finansowania/ gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Velo Bank S.A.	4 837	31.12.2024	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku
Cavatina Sp. z o.o.	Velo Bank S.A.	1 400	31.12.2025	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
Ogółem:		6 237		

W związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Carbon Tower, Tischnera Office, Ocean Office Park budynek A spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości, do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na kwotę 4,8 mln EUR.

UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE: W TYM PODMIOTOM POWIĄZANYM

Pożyczki udzielone na dzień 30 czerwca 2023 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Należność w walucie obcej (w tys.)	Należność w tys. PLN	Oprocentowanie	Terminy wymagalności
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	-	377	WIBOR + marża	21.11.2025
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	-	707	WIBOR + marża	30.06.2024
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR 3 891	15 564	WIBOR + marża	31.12.2037
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	-	582	WIBOR + marża	08.06.2024
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	-	8	WIBOR + marża	11.10.2026
Ogółem:		EUR 3 891	17 238		

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku oraz w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Łączne kwoty transakcji zawarte z podmiotami powiązаныmi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe zostały podane w nocie nr 19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 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 okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA

EMISJA OBLIGACJI

Program publicznej emisji obligacji

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o ustanowieniu w Spółce kolejnego programu emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach programu.

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 25 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku. W dniu 31 maja 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 25 mln zł. W dniu 12 czerwca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 14 czerwca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A.

W dniu 27 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce programu prospektywnych emisji obligacji, do 50 000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B_EUR o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 5 mln EUR, z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 26 stycznia 2027 roku. W dniu 20 lipca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 43 669 obligacji o łącznej wartości nominalnej 4,4 mln EUR. W dniu 27 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 31 lipca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji.

W dniu 4 września 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 26 marca 2027 roku.

ISTOTNE UMOWY FINANSOWE

Kredyt odnawialny zaciągnięty przez jednostkę zależną

Po dniu bilansowym spółka zależna Cavatina GW sp. z o.o. odnowiła umowę o kredyt odnawialny z BOŚ Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na maksymalną kwotę 60 000 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 sierpnia 2025 roku.

Pożyczka od podmiotu powiązanego

Po dniu bilansowym Spółka otrzymała od akcjonariusza większościowego pożyczkę w kwocie 30 mln zł.

Umowa kredytowa podpisana przez jednostkę zależną

W dniu 15 września 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt dewizowy inwestycyjny z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie na kwotę 2 650 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 października 2035 roku. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka obciążająca prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz nieruchomości w Łodzi należące do kredytobiorcy.

INNE WYDARZENIA

Uzyskane pozwolenia na użytkowanie nieruchomości komercyjnych

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku spółki zależne Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., uzyskały pozwolenie na użytkowanie budynków odpowiednio Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m² GLA oraz Ocean Office B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m² GLA. Zakończono również prace remontowo-budowlane nieruchomości inwestycyjnej WiMa D, co w myśl przepisów prawa budowlanego oznacza, że wyżej wymieniona nieruchomość może być użytkowana.

Po dniu bilansowym, dnia 4 września 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Ocean Office D w Krakowie o powierzchni 4,7 tys. m² GLA.

Działalność w obszarze mieszkań na sprzedaż

Dnia 31 maja 2023 roku Spółka zakupiła 100% udziałów spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. Zakupiona spółka realizuje inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe WiMa Apartments w Łodzi, przeznaczone do sprzedaży. Projekt mieszkaniowy WiMa Apartments jest na wstępnym etapie realizacji. Od dnia przejęcia kontroli do końca I półrocza 2023 roku Grupa nie poniosła istotnych nakładów na ten projekt.

Przeznaczenie zysku osiągniętego w roku obrotowym 2022

Na podstawie uchwały o numerze 06/06/2023 Walnego Zgromadzenia Spółki Cavatina Holding S.A. podjętej w dniu 29 czerwca 2023 roku postanowiono zysk w wysokości 27 147 270,83 złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki. Podjętą uchwałę opublikowano w raporcie bieżącym nr 16/2023.

Powołanie członków zarządu

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

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

Pana Rafała Malarza, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu;

Pana Daniela Dragę, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu;

Pana Szymona Będkowskiego, powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

Szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 44/2022.

Na podstawie Uchwały nr 2/05/2023 powziętej w dniu 29 maja 2023 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 czerwca 2023 roku powierzyła Panu Szymonowi Będkowskiemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

X. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

KAPITAŁ ZAKŁADOWY CAVATINA HOLDING S.A

Na dzień publikacji sprawozdania kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosił 330 538 442 zł (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote) i dzielił się na 25 426 034 (dwadzieścia pięć milionów czterysta dwadzieścia sześć tysięcy trzydzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 13 zł (trzynaście złotych) każda w tym:

- 17 398 198 (siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 7 500 000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 527 836 (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii C.

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

ZMIANA W STATUCIE SPÓŁKI

W dniu 22 sierpnia 2023 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, ujawnił zmianę art. 1 ust 6 pkt 4, art. 13 ust. 8, art. 16 ust. 3, art. 16 ust. 4, art. 17 ust.1, art. 17 ust. 1 pkt 16, art. 17 ust 1 pkt 17, art. 17 ust. 2 zdanie pierwsze Statutu Spółki oraz uchylene art. 6 ust 1a, art. 17 ust.1 pkt 19, a także w art. 17 ust. 1 dodał pkt 8.

STRUKTURA AKCJONARIATU CAVATINA HOLDING S.A

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 708 437	69,65%	17 708 437	69,65%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 217 597	16,58%	4 217 597	16,58%
Razem	25 426 034	100%	25 426 034	100%

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

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 28 WRZEŚNIA 2023 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 708 437	69,65%	17 708 437	69,65%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 217 597	16,58%	4 217 597	16,58%
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 dwóch ostatnich okresach sprawozdawczych 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. Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o. 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 AKCJI W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta – odrębnie dla każdej osoby.

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna liczba akcji Emitenta (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)	*Łączna liczba udziałów w Cavatina Sp. z o.o. (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	124 490	1 618 370	-	-
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	132 015	1 716 195	-	-
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-
* Michał Dziuda	Przewodniczący Rady Nadzorczej	152 584	1 987 102	3 575 196	178 759 800
Filip Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	32 851	427 063	233 165	3 886 100
Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda)	Członek Rady Nadzorczej	-	-	77 722	1 658 200
Anna Duszańska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Agnieszka Wiśniewska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

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

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zarząd CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2023 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania wchodzi:

Rafał Malarz – Prezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski – Wiceprezes Zarządu

POSZERZENIE SKŁADU ZARZĄDU

Rafał Malarz oraz Daniel Draga zostali powołani do pełnienia funkcji w Zarządzie przy zawiązaniu Spółki, 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.

Na podstawie Uchwały nr 4/01/2022 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni. Od dnia 1 lutego 2022 roku Zarząd Spółki pracuje w składzie trzyosobowym, ponadto na podstawie Uchwały nr 2/05/2023 powzię-

tej w dniu 29 maja 2023 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 czerwca 2023 roku powierzyła Panu Szymonowi Będkowskiemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

KADENCJA

Uchwałami nr 3/07/2022, nr 4/07/2022, nr 5/07/2022 z dnia 19 lipca 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta powołała wszystkich członków zarządu na kolejną wspólną 5 letnią kadencję.

Rada Nadzorcza CAVATINA HOLDING S.A.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków:

Michał Dziuda – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej

Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) – Członek Rady Nadzorczej

Anna Duszańska – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Wiśniewska – Członek Rady Nadzorczej

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

POLITYKA WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Uchwałą nr 14 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 roku 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 Publicznej. Od roku 2022 r. Spółka corocznie publikuje sprawozdanie Rady Nadzorczej dotyczące wynagrodzeń wypłaconych członkom 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 2022 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 Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej lub jej komitetach określone jest przez Walne Zgromadzenie. W roku 2022 członkom Rady Nadzorczej wypłacane było miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej Filip Dziuda i Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) świadczą na rzecz spółek zależnych Emitenta 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 Kulejewska (dawniej 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.

XI. BIEGŁY REWIDENT

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02- 676 Warszawa, Polska) wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3355 została wybrana w dniu 22 czerwca 2023 roku przez Radę Nadzorczą Emitenta do przeprowadzenia przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych oraz badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2023 - 2024. Szczegóły zostały opisane w raporcie bieżącym nr 13/2023. Umowa została podpisana w dniu 22 czerwca 2023 roku.

Grupa kapitałowa Emitenta korzysta z usług spółki BDO w zakresie badań i przeglądów sprawozdań finansowych począwszy od roku 2023.

XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

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

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

Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Jednocześnie, relokacja części firm z terenów objętych konfliktem oraz napływ ludności ukraińskiej do Polski mogą potencjalnie doprowadzić do wzrostu popytu na powierzchnię

biurową w Polsce, co z kolei może przełożyć się na tempo komercjalizacji projektów Grupy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w odniesieniu do projektów rozliczonych (zakończonych), jednak najprawdopodobniej zrealizuje się w odniesieniu do wielu projektów będących na etapie realizacji lub planowania. Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie. Jednocześnie, w ocenie Spółki nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

Poziom rynkowych stóp procentowych może w najbliższych miesiącach wzrastać, co wpłynęłoby niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę, a tym samym na jej wyniki finansowe.

Mając na uwadze utrzymujący się w Polsce jeden z najwyższych poziomów inflacji w krajach Unii Europejskiej oraz decyzje Rady Polityki Pieniężnej podjęte w IV kwartale 2021 roku oraz w roku 2022, zgodnie z którymi uległy podwyższeniu stopy procentowe NBP, w kolejnych miesiącach rynkowe stopy procentowe w Polsce mogą dalej wzrastać. Ze względu na rosnący udział finansowania dłużnego w strukturze finansowania Grupy, ewentualny dalszy wzrost rynkowych stóp procentowych wpłynąłby niekorzystnie na ponoszone przez Grupę koszty finansowe, a tym samym przełożyłby się na pogorszenie wyników finansowych Grupy.

Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe. Spółka doświadczyła w przeszłości wzrostu stóp procentowych, choć ich skala była mniejsza niż obecny cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2021-2022. Wpływa to na wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę – dla porównania koszty odsetkowe z tytułu emisji instrumentów dłużnych (obligacji) poniesione 2022 roku wyniosły 23,4 mln zł, co jest wynikiem trzykrotnie wyższym niż w analogicznym okresie 2021 r. przy utrzymaniu średniego salda zadłużenia na zbliżonym poziomie (okres rekordowo niskich stóp procentowych, dane nie uwzględniają zmienności kursu EUR/PLN). Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą WIBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Na Dzień Prospektu wszystkie posiadane przez Spółkę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, których dotyczy ta reforma. Zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia wartości oprocentowania i może mieć wpływ na spadek lub wzrost kosztów odsetkowych płaconych przez Spółkę i w konsekwencji na sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Nieruchomości, jako klasa aktywów, historycznie wykazywały jednak zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

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.

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

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

W historii Emitenta w latach 2020-2022 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć ze względu na pandemię COVID-19 zainteresowanie najmem obniżyło się. Poprzez obniżenie zainteresowania najmem należy rozumieć obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu względem liczby jakiej można by oczekiwać gdyby pandemia nie miała miejsca, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępstwa od założeń w zakresie liczby i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem. W połowie roku 2020 miała również miejsce sprzedaż projektu po cenie niższej niż bieżąca wykazywana wartość bilansowa (Equal Business Park A, B i C).

Ze względu na ograniczenia nakładane okresowo na funkcjonowanie szeregu działalności usługowych, w szczególności gastronomii, siłowni i klubów fitness, oraz spadek popytu na wszystkie usługi świadczone w stacjonarnych placówkach usługowych zlokalizowanych w obiektach biurowych, który wynika z wykonywania pracy przez pracowników biurowych w trybie

zdalnym, obniżeniu uległ ogólny popyt rynkowy na powierzchnie usługowe w obiektach biurowych i obiektach położonych blisko obiektów biurowych. Może to powodować problemy ze znalezieniem przez Grupę najemców na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach należących do Grupy i w konsekwencji nabywców na wybudowane obiekty biurowe. W latach 2020-2022, ze względu na trwającą pandemię COVID-19, Grupa odnotowała spadek zainteresowania powierzchniami usługowymi (tj. obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępowania od założeń w zakresie liczby i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem), jednak z racji niewielkiego udziału tego rodzaju powierzchni w powierzchni budynków ogółem (średnio poniżej 5%), nie wpłynęło to istotnie na wyniki i sytuację finansową Grupy. Grupa nie odnotowała również istotnego spadku wpływów z najmu powierzchni usługowych, biorąc pod uwagę, że wielkość wynajmowanej powierzchni zmienia się wraz ze sprzedażą poszczególnych projektów (zmniejszanie) i oddawaniem do użytkowania kolejnych projektów (zwiększanie). W roku 2020 Grupa dokonała odpisu aktualizującego należności z tytułu umów najmu w wysokości 2% wpływów z najmu ogółem.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny, opisany powyżej. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Pandemia COVID-19 jest jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach. Wzrosty wynikają z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych, niż wcześniejsze, a zatem ma miejsce jednoczesne ograniczanie podaży i zwiększanie popytu. W latach 2021-2022 Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach.

W okresach nasilenia pandemii COVID-19 rosły również koszty ponoszone w celu zachowania reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych budów. W latach 2020-2022 wysokość kosztów dodatkowych ponoszonych w związku z zachowaniem reżimu sanitarnego nie była jednak istotna z punktu widzenia wyników Grupy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość kosztów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

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

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Większość projektów realizowanych przez Grupę znajdowała się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Okres realizacji każdego z projektów, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży projektu, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych. Opóźnienie komercjalizacji lub sprzedaży projektu wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu realizacji projektu, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości. Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży powierzchni biurowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2021-2022, w których Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia 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. Pomiędzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), przekładające się – każde z osobna lub w różnych kombinacjach – na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanych i faktycznych wpływów środków ze sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa przyjmuje opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w odniesieniu do wyników w latach 2019 i 2020, w których Grupa dokonała zbycia projektów Diamentum Office oraz Equal Business Park A, B i C po cenach transakcyjnych niższych niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień sprzedaży. We wszystkich tych transakcjach Grupa osiągnęła satysfakcjonującą rentowność, a zatem i przepływy pieniężne,

w całym cyklu życia projektów. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia 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 obrachunkowych Grupa planuje jednoczesną realizację kilku projektów, znajdujących się na różnych etapach zaawansowania prac. Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektu, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie 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 wariacie, pomimo realizacji prac wykonawczych poszczególnych projektów zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy w poszczególnych latach w przyszłości, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet w skrajnym przypadku uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie. W ocenie Emitenta, koncentrując się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast, Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miej-

skich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych już pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

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

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

W okresie kolejnych kilku lat należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.

Według stanu na 31 grudnia 2019 roku kapitały własne stanowiły 34,6% sumy bilansowej Grupy, zaś na 30 czerwca 2023 roku 39,7% sumy bilansowej Grupy. W kolejnych latach, biorąc pod uwagę harmonogramy realizacji poszczególnych projektów oraz oczekiwane wartości skonsolidowanego wyniku finansowego, przy założeniu braku kolejnych emisji akcji, udział kapitału własnego w sumie bilansowej będzie najprawdopodobniej obniżał się. Wpływ na to będą miały: (i) wzrost zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz (ii) planowane emisje obligacji.

Wzrost zadłużenia może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, a tym samym przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka wzrostu udziału finansowania dłużnego w strukturze bilansu jako niską, prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Rosnący udział kapitału obcego w strukturze finansowania generuje wzrost ryzyka obniżenia zdolności do obsługi zobowiązań.

Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, dla zwiększenia rentowności działalności w każdym z realizowanych projektów Grupa pełni funkcję generalnego wykonawcy i samodzielnie zatrudnia podmioty zewnętrzne, które są odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych prac budowlano-montażowych (podwykonawcy). Model ten nie jest często spotykany wśród podmiotów działających na rynku komercyjnych nieruchomości biurowych, z których większość prowadzi albo działalność deweloperską, kontraktując u podmiotów trzecich generalne wykonawstwo lub odpowiadając za nie w istotnie mniejszym zakresie niż Grupa, albo pełni funkcję inwestora w projektach. Jako generalny wykonawca Grupa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców przez kierownictwo budowy oraz dział jakości Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach we wszystkich realizowanych zakresach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu, ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu, mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia projektu, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji (w tym konieczności zapłaty kar) i utraty wiarygodności Grupy w oczach przyszłego najemcy lub nabywcy.

Niezależnie, w przypadku: (i) braku możliwości pozyskania podwykonawców do realizacji poszczególnych prac budowlano-montażowych w określonych terminach lub (ii) niewystarczającego potencjału ludzkiego lub sprzętowego dostępnych podwykonawców lub (iii) pogorszenia się sytuacji finansowo-ekonomicznej podwykonawców w trakcie realizacji projektu na rzecz Grupy, w tym płynności, istnieje ryzyko zagrożenia terminowości i jakości wykonanych prac oraz przekroczenia budżetów zaplanowanych na ich realizację.

Z racji łączenia funkcji generalnego wykonawcy oraz dewelopera, w przypadku ujawnienia się wad w zakresie prac zrealizowanych przez podwykonawców już po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi Grupa, jako generalny wykonawca, z zachowaniem prawa regresu do podwykonawcy. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów, przy ewentualnym jednoczesnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawcy, poniesione koszty i wydatki na naprawy lub odszkodowania w całości obciążą wyniki finansowe i przepływy Grupy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na komercjalizację projektów lub ich rentowność, a w konsekwencji na wyniki finansowe oraz przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do termino-

wego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.



XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU

Niniejszym oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy 2023 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Równocześnie oświadczamy, że jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2023 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Rafał Malarz

Daniel Draga

Szymon Będkowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



