

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA  
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

## SPIS TREŚCI

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....</b>	<b>3</b>
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej .....	3
Kapitał zakładowy .....	3
Wypłata dywidendy .....	4
Nabycie udziałów własnych .....	4
Organy Jednostki Dominującej .....	4
Skład Zarządu Jednostki Dominującej .....	5
Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej .....	5
<b>II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA .....</b>	<b>6</b>
<b>III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ..</b>	<b>8</b>
<b>V. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>9</b>
<b>VI. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019 R., A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>9</b>
<b>VII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>10</b>
<b>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>10</b>
<b>IX. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA (GRUPA KAPITAŁOWA) .....</b>	<b>10</b>
<b>X. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>11</b>

## I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd Jednostki Dominującej (Cavatina Holding Spółka Akcyjna) jest zobowiązany sporządzić sprawozdania z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym.

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do roku obrotowego zakończonego w dniu 31.12.2019, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie, które nastąpiły po tym okresie (po dniu bilansowym) i są aktualne na dzień jego sporządzenia.

### Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Firma Jednostki Dominującej: CAVATINA HOLDING Spółka akcyjna (dalej zwana „**Jednostką dominującą**”)  
Forma prawna: spółka akcyjna  
Siedziba: Kraków  
Adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków

#### Krajowy Rejestr Sądowy (KRS):

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

#### Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON):

Numer identyfikacyjny REGON: 368028192

#### Ewidencja podatkowa:

Numer identyfikacji podatkowej (NIP): 6793154645

### Kapitał zakładowy

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

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

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

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

Zarówno na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna, jak i na dzień 31.12.2019, jedynym akcjonariuszem Jednostki dominującej była spółka Cavatina Sp. z o.o.

### Wypłata dywidendy

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

### Nabycie udziałów własnych

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

### Organy Jednostki Dominującej

Organami Jednostki dominującej są:

- **Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**
- **Zarząd**

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

- **Rada Nadzorcza**

### **Skład Zarządu Jednostki Dominującej**

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

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

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

### **Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej**

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

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

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

## II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA

Poniższa grafika prezentuje skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding SA na dzień bilansowy.



W 2020 roku do dnia podpisania niniejszego sprawozdania grupa kapitałowa została powiększona o nowe podmioty tj. spółki celowe Cavatina SPV 15 Sp. z o.o., Cavatina SPV 16 Sp. z o.o., Cavatina SPV 17 Sp. z o.o., Cavatina SPV 18 Sp. z o.o. celem realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa biurowego w ramach działalności tych spółek.

### III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA

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

Ponadto w roku obrotowym 2019 grupa kapitałowa została powiększona o nowe podmioty tj. spółki celowe Cavatina SPV 10 Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. celem realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa biurowego w ramach działalności tych spółek.

W roku obrotowym 2019 została sfinalizowana sprzedaż pierwszego budynku biurowego z portfela inwestycyjnego grupy – Diamentum Office położonego we Wrocławiu, przy ul. Robotniczej.

Działalność dodatkową grupy kapitałowej stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów oraz działalność wydawnicza. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności grupy kapitałowej.

W dniu 28.11.2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, przewidującego warunkowe podwyższenie kapitału Spółki poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które w założeniu zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina. Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w ww. uchwale (warunek podstawowy). W przypadku, gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, w razie spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna. Wskazana powyżej uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych programem na dzień jego rozliczenia i obecnie nie jest możliwa do określenia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Z uwagi na okoliczność, że instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Spółka nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich

uprawnionym osobom zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres, w którym dojdzie do rozliczenia opisanego wyżej programu.

#### IV. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

		Bieżący okres	Ubiegły okres
<b><u>Wskaźniki finansowania</u></b>			
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	60%	54%
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	38%	44%
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	74%	78%

		Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu
<b><u>Wskaźniki płynności</u></b>			
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,61	0,75
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,41	0,59
- płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,26	0,41

Sytuacja finansowa Grupy w okresie sprawozdawczym była stabilna. Grupa realizowała swoje zadania inwestycyjne finansując się środkami pochodzącymi od podmiotów powiązanych oraz z kredytów.

Grupa posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości. Zdaniem Zarządu Jednostko Dominującej obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.



## V. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w 2019 roku wyniosło 46,9 osoby.

## VI. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019 R., A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 oraz w 2020 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, grupa kapitałowa Cavatina dokonała następujących istotnych działań operacyjnych (poza opisanymi w pkt. III niniejszego sprawozdania):

- finalizacja zakupu nieruchomości gruntowych w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Palio;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Office Ocean Park;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję Cavatina Hall w Bielsku - Białej;
- zakup nieruchomości gruntowej pod pierwszy z etapów inwestycji budowy kompleksu biurowego przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu;
- spłata pożyczki do jednostek pozostałych o wartość na dzień bilansowy 43,3 mln złotych;
- wykup przed terminem zapadalności emisji obligacji serii A o wartości na dzień bilansowy 46,7 mln złotych;
- wykup przed terminem zapadalności części emisji obligacji serii C o wartości 20 mln złotych;
- finalizacja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

## VII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

W bieżącym roku obrotowym w grupie kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju

## VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Strategia grupy kapitałowej bazuje na ciągle rozwijanym modelu biznesowym, którego efektywność została wielokrotnie potwierdzona podczas wcześniejszych projektów deweloperskich.

Strategia grupy kapitałowej zakłada budowę obiektów biurowych oraz mieszkalnych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski. W ramach realizacji powyższej strategii szczególny nacisk kładzie się na następujące aspekty:

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

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego za rok 2019 oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności przez grupę kapitałową. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na stratach podatkowych i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

## IX. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA (GRUPA KAPITAŁOWA)

Grupa kapitałowa w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące czynniki ryzyka i zagrożeń:

### a) Czynniki zewnętrzne:

- Ryzyko wzrostu cen materiałów, produktów i usług. W celu minimalizacji skutków wystąpienia takiego ryzyka zbudowano wysoko zdywersyfikowany portfel dostawców, a w przypadku wzrostu cen u wszystkich kontrahentów stosowana jest polityka aneksowania umów z inwestorami podnoszącego relatywnie stawki za generalne wykonawstwo.

- Płynność inwestycji. Ryzyko wydłużonej sprzedaży inwestycji jest minimalizowane poprzez zawieranie umów o pośrednictwo w sprzedaży z czołowymi, światowymi spółkami pośrednictwa na rynku nieruchomości komercyjnych i równolegle prezentowania nieruchomości międzynarodowym funduszom inwestycyjnym.

**b) Czynniki wewnętrzne:**

- Konieczność ponoszenia wysokich nakładów inwestycyjnych związane z akwizycją nowych gruntów. Aby osiągnąć wymagany poziom środków pieniężnych, pozyskiwane jest finansowanie zewnętrzne i tym samym stosowana jest dźwignia finansowa i podatkowa.
- Doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych. Ryzyko jest minimalizowane a właśnie doświadczenie poszerzane poprzez zawieranie umów z czołowymi, światowymi spółkami działającymi w segmencie nieruchomości komercyjnych (zarządzanie, pośrednictwo w pozyskiwaniu najemców, pośrednictwo w sprzedaży gotowych obiektów).

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

W roku obrotowym 2019 wybrane spółki Grupy stosowały instrumenty finansowe zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w mitygowaniu ryzyka prowadzonej działalności. Nie wystąpiły także kontrakty długoterminowe na dostawę materiałów (zakup) oraz na dostawę produktów (sprzedaż). Posiadane przez operacyjne spółki Grupy umowy najmu mają natomiast charakter długoterminowy.

Kraków, dnia 25 czerwca 2020 roku

---

**Michał Dziuda – Prezes Zarządu**

---

**Rafał Malarz – Członek Zarządu**

---

**Daniel Draga – Członek Zarządu**