



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Spis treści

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	3
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej	3
Kapitał zakładowy	3
Wypłata dywidendy	3
Nabycie udziałów własnych	3
Organy Jednostki Dominującej	3
Skład Zarządu Jednostki Dominującej	3
II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA SP. Z O.O.	4
III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	7
IV. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	10
V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	13
VI. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	18
VII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2020 ROKU.	18
VIII. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ	20
IX. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	21
X. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA	21
XI. INSTRUMENTY FINANSOWE	24

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd Jednostki Dominującej (Cavatina Sp. z o.o.) jest zobowiązany sporządzić sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”) w roku obrotowym.

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do roku obrotowego zakończonego w dniu 31.12.2020, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., które nastąpiły po dniu bilansowym i są aktualne na dzień sporządzenia sprawozdania.

Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Cavatina Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 28B – została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Kraków – Śródmieście, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29.10.2014 roku i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000528885.

Kapitał zakładowy

Na dzień 31.12.2020 roku kapitał zakładowy wynosił 194.304.150,00 zł i dzielił się na 3.886.083 udziały o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Michał Dziuda posiada 3.575.196 udziały w kapitale zakładowym Spółki

Paulina Dziuda posiada 77.722 udziały w kapitale zakładowym Spółki

Filip Dziuda posiada 233.164 udziały w kapitale zakładowym Spółki

Wypłata dywidendy

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie 10 mln zł. Uchwała ta została podjęta w dniu 30 czerwca 2020 roku.

Nabycie udziałów własnych

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

Organy Jednostki Dominującej

Organami Jednostki Dominującej są:

- Zgromadzenie Wspólników
- Zarząd

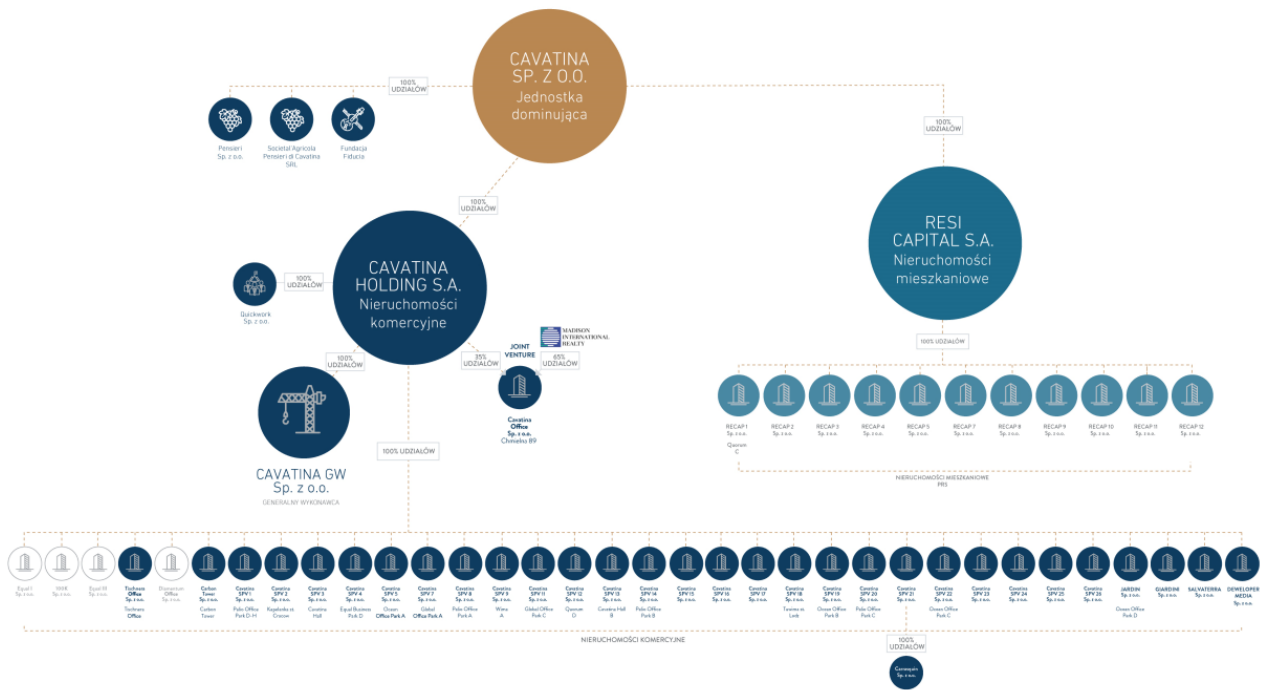
Zgodnie z zasadami reprezentacji Jednostkę Dominującą może reprezentować każdy członek zarządu samodzielnie.

Skład Zarządu Jednostki Dominującej

W roku 2020 Zarząd spółki Cavatina Sp. z o.o. był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcję Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie. Prokurentem samoistnym spółki Cavatina Sp. z o.o. przez okres, za który sporządzane jest sprawozdanie był Rafał Malarz. Po dniu bilansowym tj. od dnia 15 stycznia 2021 roku Prokurentem samoistnym jest Patrycja Lesiak.

II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA SP. Z O.O.

Poniższa grafika prezentuje skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.



W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodzi Cavatina Sp. z o.o. jako Jednostka Dominująca oraz poniżej wymienione spółki zależne i współkontrolowane. Poprzez jednostki zależne Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. rozumie jednostki przez nią kontrolowane (bezpośrednio oraz pośrednio), natomiast poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakkolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 31 grudnia 2019 roku jednostką, w której Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. była zaangażowana w kapitale, jednak nie wywierała znaczącego wpływu była spółka Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej, w której Jednostka Dominująca posiadała udziały o wartości 82 mln. zł, dające 16% udziału w prawie głosu. W pierwszym kwartale 2020 roku akcje spółki Murapol S.A., zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość bilansową udziałów w ww. spółce na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020*
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowaną we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności rolniczej, produkcja artykułów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Białą	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%

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

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w 2021 roku utworzone zostały spółki Cavatina Group S.A., Globiana Sp. z o.o., ReCap SPV 6 Sp. z o.o., ReCap SPV 7 Sp. z o.o., ReCap SPV 8 Sp. z o.o., ReCap SPV 9 Sp. z o.o., ReCap SPV 10 Sp. z o.o., ReCap SPV 11 Sp. z o.o., ReCap SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.,

Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 24 Sp. z o.o., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o., Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. oraz zakupione zostało 100% udziałów w spółce Carrasquin Sp. z o.o. przez spółkę Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.

Podstawowym przedmiotem działalności spółki Cavatina Sp. z o.o. jako Jednostki Dominującej jest działalność holdingowa, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. W roku obrotowym 2020 Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. kontynuowała swoją aktywność w segmencie nieruchomości, polegającą 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 Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. to wyłącznie budynki biurowe klasy A. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. realizuje również komponenty biurowo-usługowe w ramach projektów wielofunkcyjnych (ang. mixed-use), tj. takich inwestycji w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe (oferujące mieszkania na wynajem), przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Resi Capital S.A. W planach Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. jest również realizacja mniejszych projektów biurowych, położonych w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie architektury, estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Cavatina Sp. z o.o. pozostaje jedynym akcjonariuszem spółki Cavatina Holding S.A., która posiada udziały w spółkach zajmujących się działalnością operacyjną Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A., jednak spółka Cavatina Sp. z o.o. w dalszym ciągu stanowi Jednostkę Dominującą.

W tabeli poniżej wskazano liczbę projektów oraz liczbę m² GLA w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. realizuje działalność deweloperską.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

Projekty zakończone i sprzedane								
	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
liczba projektów	1		1	3				5
tys. m ² GLA	25,2		9,3	49,3				83,8
Projekty zakończone								
	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
liczba projektów			1	3	1	1	1	7
tys. m ² GLA			19,1	52,8	16,5	4,0	8,6	101,0
Projekty w trakcie realizacji								
	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
liczba projektów		2	1	2	1	2	1	9
tys. m ² GLA		31,3	16,2	31,7	7,7	55,2	2,9	145,0
Projekty w przygotowaniu								
	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
liczba projektów			3	3	5		1	12
tys. m ² GLA			75,0	63,2	64,4		4,1	206,7
Projekty razem								
liczba projektów	1	2	6	11	7	3	3	33
tys. m ² GLA	25,2	31,3	119,6	197,0	88,6	59,2	15,6	536,5

(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 lub zawarta umowa przedwstępna nabycia działki i rozpoczęte projektowanie).

Projekty zakończone na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

Nr	Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys m ²)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
1	Diamentum Office	Wrocław	9,3	2Q 2018	3Q 2019
2	Equal Business Park A, B,C	Kraków	49,3	4Q 2018	2Q 2020
3	Carbon Tower	Wrocław	19,1	2Q 2019	N/D
4	Tischnera Office	Kraków	33,6	4Q 2019	N/D
5	Chmielna 89	Warszawa	25,2	2Q 2020	3Q 2020
6	Global Office Park C	Katowice	4,0	4Q 2020	N/D
7	Cavatina Hall A (Etap 1)	Bielsko-Biała	8,6	4Q 2020	N/D
8	Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	1Q 2021	N/D
9	Ocean Office Park A (Etap 1)	Kraków	7,8	1Q 2021	N/D
10	Equal Business Park D	Kraków	11,4	1Q 2021	N/D
			184,8		

Projekty w trakcie realizacji na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Nr	Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys m ²)	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji
1	Ocean Office Park A (Etap 2)	Kraków	5,2	4Q 2019	3Q 2021
2	Cavatina Hall A (Etap 2)	Bielsko-Biała	2,9	1Q2019	3Q 2021
3	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,4	1Q 2021	4Q 2021
4	Global Office Park A1	Katowice	27,3	4Q 2019	2Q 2022
5	Global Office Park A2	Katowice	27,9	4Q 2019	2Q 2022
6	Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	1Q 2021	1Q 2022
7	Quorum D	Wrocław	16,2	1Q 2021	3Q 2022
8	Widzewska Manufaktura A	Łódź	29,9	1Q 2021	3Q 2023
9	Ocean Office Park B	Kraków	26,5	1Q 2021	1Q 2023
			145,0		

Projekty planowane na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Nr	Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys m ²)	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji
1	Palio Office Park C	Gdańsk	12,8	3Q 2021	1Q 2023
2	Palio Office Park D	Gdańsk	23,4	3Q 2021	1Q 2023
3	Palio Office Park E	Gdańsk	7,9	1Q 2022	2Q 2023
4	Palio Office Park F	Gdańsk	8,7	2Q 2022	3Q 2023
5	Palio Office Park G+H	Gdańsk	11,6	3Q 2022	1Q 2024
6	Ocean Office Park C	Kraków	8,2	4Q 2021	1Q 2023
7	Ocean Office Park D	Kraków	5,0	4Q 2022	4Q 2023
8	Quorum A	Wrocław	18,2	3Q 2021	2Q 2023
9	Quorum B	Wrocław	51,2	3Q 2021	2Q 2024
10	Quorum E	Wrocław	5,6	2Q 2021	2Q 2022
11	Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,0	3Q 2021	3Q 2022
12	Kraków Office Park	Kraków	50,0	3Q 2021	1Q 2024
			206,7		

W 2020 roku do najważniejszych osiągnięć w zakresie działalności deweloperskiej zaliczyć można:

- sfinalizowanie sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park w Krakowie, w skład którego wchodzi budynki Equal Business Park A, B i C,
- zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży budynku Equal Business Park D, który wchodzi w skład kompleksu biurowego Equal Business Park w Krakowie
- zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego Chmielna 89 w Warszawie i zawarcie transakcji sprzedaży 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. będącej jego właścicielem,
- zawarcie rekordowej umowy najmu powierzchni biurowej w Global Office Park na 16 tys. m² z opcją ekspansji do 21 tys. m² która była największą umową najmu w Katowicach oraz jedną z największych na rynkach regionalnych w 2020 roku,
- zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków Global Office Park C w Katowicach
- zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie części biurowej Cavatina Hall w Bielsku-Białej, która wchodzi w skład kompleksu wielofunkcyjnego połączonego z częścią konferencyjno-koncertową.

W dniu 31.01.2020 roku na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 488/2020 Cavatina Sp. z o.o. zawiązała Spółkę Resi Capital S.A. tym samym rozpoczęła działalność w sektorze mieszkań na wynajem.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka Cavatina Sp. z o.o. jest jedynym akcjonariuszem spółki Resi Capital S.A. która posiada 100% udziałów w spółkach zajmujących się działalnością operacyjną Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A. prowadzi aktualnie cztery projekty mieszkaniowe w następujących lokalizacjach: Wrocław, Katowice i Łódź. Projekty mieszkaniowe realizowane są w większości w ramach projektów wielofunkcyjnych (ang. mixed-use), w których powierzchnia mieszkaniowa jest zintegrowana z obiektami biurowymi, realizowanymi przez Grupę Cavatina Holding S.A.

W tabeli poniżej wskazano liczbę projektów oraz liczbę m² PUM w podziale według miast, w których Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. prowadzi działalność w sektorze mieszkań na wynajem.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

	Wrocław	Łódź	Katowice	Razem
liczba projektów	1	2	1	4
tys. m ² PUM	15,5	40,8	26,4	82,7

Nr	Projekt nazwa	Miasto	PUM (tys m ²)	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji
1	Quorum Apartments C	Wrocław	15,5	4Q 2020	2Q 2023
2	Global Apartments B	Katowice	26,4	2Q 2020	4Q 2023
3	WIMA Apartments B i C	Łódź	14,9	1Q 2022	2Q 2023
4	Tuwima Apartments	Łódź	25,9	4Q 2022	1Q 2023
			82,7		

Działalność dodatkową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów, nagrań wideo, działalność wydawnicza, produkcji wina i oliwy oraz działalność fundacji. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności grupy kapitałowej

IV. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.

Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. bazuje na ciągłym rozwoju związanym z unikalnym modelem biznesowym, którego efektywność została wielokrotnie potwierdzona podczas wcześniejszych projektów deweloperskich. Model biznesowy, o którym mowa powyżej zapewnia zdolność Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych), związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości. Szczególnie istotnym elementem modelu biznesowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na uniezależnienie się od zewnętrznych podmiotów świadczących usługi projektowania architektonicznego, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych, a także sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. marży generalnego wykonawcy, która w przypadku wielu innych deweloperów komercyjnych jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach. Warto również podkreślić, że generalnym wykonawcą wszystkich projektów realizowanych przez Grupę Kapitałową Cavatina sp. z o.o tj. projektów biurowych prowadzonych w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A., jak również projektów mieszkaniowych prowadzonych w ramach Grupy Resi Capital S.A., jest spółka Cavatina GW sp. z o.o., która wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

Do kluczowych obszarów kompetencji Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., 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 sprawne przeprowadzenie transakcji nabycia gruntu.

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE:

Cechą wyróżniającą Grupę Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. jest m.in. samodzielne i kompleksowe projektowanie w zakresie architektury i konstrukcji, a także zaprojektowanie, a następnie wykonanie aranżacji wewnątrz 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 Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

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 pomiotów 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 użytku powierzchni biurowych, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i uzgadnianie z nimi w sposób elastyczny warunków najmu i zawieranie umów. W zakresie komercjalizacji obiektów Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., zespół blisko dwudziestu osób – poza samodzielnym działaniem na tym polu – współpracuje ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w zakresie najmu w Polsce. Model biznesowy Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ze wszystkimi kompetencjami wewnętrznymi, umożliwia dużą elastyczność i sprawność obsługi procesu dostosowując powierzchnie do potrzeb i oczekiwań najemców, co nierzadko jest kluczowe z punktu widzenia wyboru budynku oraz lokalizacji 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 Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.. Najemcy decydujący się na najem w obiektach zrealizowanych przez Grupę Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. mają możliwość skorzystania z usług projektowych, aranżacji wnętrz i doradztwa dotyczącego tworzenia środowiska pracy. Zespół projektowo-architektoniczny Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. posiada szerokie kompetencje i doświadczenie w zakresie planowania, aranżacji i wykończenia wnętrz, umożliwiające sprawne dostosowywanie wynajmowanej powierzchni wobec 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 świadczących usługi w ramach podmiotów zewnętrznych.

ZARZĄDZANIE OBIEKTAMI:

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. 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 Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. 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 Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. otrzymała korzystną ofertę oraz podjęto decyzję o jego sprzedaży, stanowi ostatni z etapów 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 doświadczenie w obrocie nieruchomościami komercyjnymi. O profesjonalizmie i skuteczności zespołu a także o wysokiej jakości realizowanych obiektów, zarówno jeżeli chodzi o aspekt architektoniczno-budowlany, jak i portfel najemców, świadczy umiejętność przeprowadzenia i finalizacji dwóch transakcji sprzedaży w 2020 roku, tj. w okresie pandemii COVID-19. Łączna wartość tych transakcji wyniosła ponad 900 mln zł, a nabywcami było konsorcjum zarządzane przez Apollo-Rida z udziałem firmy Ares Management (transakcja asset deal, dotycząca trzech budynków składających się na kompleks biurowy Equal Business Park w Krakowie) oraz fundusz Madison International Realty (transakcja share deal, dotycząca większościowego pakietu udziałów w spółce celowej, będącej właścicielem budynku Chmielna 89 w Warszawie).

Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. zakłada budowę obiektów biurowych oraz mieszkalnych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski.

Podstawowe cele strategiczne Grupy to:

- w ramach działalności biurowej, dalsza ekspansja na rynku biurowym w Polsce, rozwój portfela budynków biurowych klasy A i osiągnięcie do końca 2025 roku poziomu 1 mln m² GLA projektów zrealizowanych,
- w ramach działalności mieszkaniowej, rozwój portfela mieszkań na wynajem i osiągnięcie do końca 2025 roku portfela w rozmiarze 5 600 mieszkań na wynajem.

W ramach realizacji powyższej strategii szczególny nacisk kładzie się na następujące aspekty:

1. Koncentracja na realizacji dużych biurowych projektów komercyjnych (tj. od 20 tys. do 100 tys. m² GLA), możliwych do realizacji etapami, w tym także budynków biurowych, wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne (mixed use), wyróżniających się unikalną architekturą, wysoką jakością realizacji i designem, zlokalizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz atrakcyjne wyceny przy sprzedaży projektu.
2. Koncentracja na realizacji projektów mieszkaniowych w najlepszych lokalizacjach, znajdujących się w największych miastach Polski, w tym także projektów mieszkalnych wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne (mixed use) połączone z budynkami biurowymi i innymi funkcjami.
3. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu w sposób komplementarny potrzeb potencjalnych najemców.
4. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej, w celu wykorzystania szans inwestycyjnych.
5. Dalszy rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu pracowników, współpracowników oraz ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego, w szczególności w obszarach: projektowania inżynierskiego i architektonicznego, pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, komercjalizacji powierzchni, zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na każdym z projektów.
6. Dbłość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., w szczególności stałymi podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, a także stałe poszukiwanie nowych podmiotów zainteresowanych współpracą, które mogą zapewnić wysoką jakość wykonywanych robót budowlanych lub najkorzystniejsze ceny dostaw.
7. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej optymalnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach organizacyjnym, czasowym oraz finansowym.
8. Zapewnienie zdywersyfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym.
9. 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.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „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 Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o., wspólnym zaangażowaniem 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.

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

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku

Bilans	Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Aktywa trwałe, w tym:	1 332 866	1 341 350	-8 483	-1%
- Nieruchomości inwestycyjne	1 194 510	1 211 386	-16 876	-1%
- Inwestycje w spółki wyceniane metodą praw własności	57 089	82 370	-25 282	-31%
Aktywa obrotowe, tym:	104 341	167 895	-63 554	-38%
- Należności krótkoterminowe	66 884	32 957	33 927	103%
- Inwestycje krótkoterminowe	31 586	62 510	-30 923	-49%
Aktywa razem	1 437 207	1 509 245	-72 038	-5%
Kapitał własny	686 104	516 890	169 213	33%
Rezerwy na zobowiązania	74 601	54 039	20 562	38%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	453 375	593 778	-140 403	-24%
- Kredyty i pożyczki	409 576	553 386	-143 811	-26%
- Obligacje	28 449	29 268	-819	-3%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	179 440	303 185	-123 745	-41%
- Kredyty i pożyczki	91 158	90 584	575	1%
- Obligacje	-	68 938	-68 938	-100%
- Rozliczenia międzyokresowe	43 688	41 352	2 336	6%
Pasywa razem	1 437 207	1 509 245	-72 038	-5%

Suma aktywów na koniec 2020 roku wyniosła 1 437 207 tys. zł wobec 1 509 245 tys. zł na koniec 2019 roku. Aktywa trwałe miały wartość 1 332 866 tys. zł wobec 1 341 350 tys. zł na koniec roku 2019, stanowiąc 93% sumy aktywów ogółem. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (1 194 510 tys. zł, tj. 83% aktywów na koniec 2020 roku), na które składają się: nieruchomości inwestycyjne w budowie, grunty nabyte w celu realizacji projektów, oraz nieruchomości inwestycyjne zakończone. Na koniec 2020 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 104 341 tys. zł tj. 7% sumy aktywów.

Zobowiązania długoterminowe Grupy na koniec 2020 roku wynosiły 453 375 tys. zł wobec 593 778 tys. zł na koniec 2019 roku, co oznacza spadek o (-)24%. Zmiany były przede wszystkim efektem zmian sald zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji długoterminowych. Obniżenie salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2020 roku wobec końca 2019 roku o (-)26% było efektem spłacenia kredytów zaciągniętych w związku ze zbytymi w 2020 roku projektami Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec 2020 roku wynosiły 179 440 tys. zł wobec 303 185 tys. zł na koniec 2019 roku co oznacza zmianę o (-)41%.

Rachunek Zysków i Strat	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	62 860	39 486	23 374	59%
Przychody z najmu i aranżacji	59 021	35 116	23 905	68%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	252 368	132 038	120 331	91%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-51 982	-46 810	-5 173	11%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	263 246	124 714	138 532	111%
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej, współkontrolowanej i stowarzyszonej	20 621	-	20 621	-
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	-41 739	-12 927	-28 812	223%
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-794	-	-794	-
Zysk brutto	241 334	111 787	129 547	116%
Podatek dochodowy	62 481	22 119	40 363	182%
Zysk netto	178 853	89 668	89 185	99%

Na przestrzeni ostatnich lat przychody z najmu i aranżacji powierzchni biurowych systematycznie rosły, co było związane z: uzyskiwaniem pozwoleń na użytkowanie kolejnych obiektów biurowych oraz zawieraniem kolejnych umów najmu, niejednokrotnie przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, przy czym rozpoznawanie przychodów następowało każdorazowo od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, jednak nie wcześniej niż od dnia przekazania powierzchni najemcy. Odnotowany w 2020 roku wzrost do 59 021 tys. zł wobec 35 116 tys. zł w 2019 roku, był związany z uzyskaniem w grudniu 2019 roku pozwolenia na użytkowanie dla obiektu Tischnera Office (33,6 tys. m² GLA), a tym samym rozpoczęciem rozpoznawania przychodu z najmu. Należy zwrócić uwagę, że mimo występowania zaburzeń w gospodarce wywołanych pandemią COVID-19, w roku 2020 Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w płatności czynszów.

W pozycji zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (252 368 tys. zł w 2020 roku oraz 132.038 tys. zł w 2019 roku) Grupa wykazuje:

- wycenę nieruchomości inwestycyjnych (gruntów, projektów w trakcie budowy, projektów ukończonych) pozostających własnością Grupy, uwzględniających postęp prac budowlanych oraz podpisywanie kolejnych umów najmu (również tzw. pre-lease, tj. umów zawieranych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku),
- zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Zysk operacyjny wyniósł 263 246 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 111% wobec roku 2019). W 2020 roku największą pozycją kosztów finansowych stanowiły zrealizowane ujemne różnice kursowe (-) 18.460 tys. zł, co było efektem osłabienia się złotego do walut obcych w związku z pandemią COVID-19.

Wynik netto wyniósł do 178 853 tys. zł w roku 2020 wobec 89 668 tys. zł w roku 2019 (wzrost 99% rok do roku).

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-61 800	47 621	-109 421	-230%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	135 308	-215 428	350 736	-163%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-95 966	193 579	-289 545	-150%
Razem przepływy pieniężne	-22 459	25 771	-48 230	-187%

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w 2020 roku (-)61 800 tys. zł, w 2019 roku 47 621 tys. zł. Za zmienność przepływów z działalności operacyjnej odpowiadały korekty m.in. z tytułu niepieniężnej wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, zysku na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, zysku na sprzedaży 65% aktywów netto jednostki powiązanej Cavatina Office Sp. z o.o. podatku zapłaconego od tej transakcji.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2020 roku 135 308 tys. zł, w roku 2019 (-)215 428 tys. zł. Po stronie wpływów kluczowe przepływy były generowane w związku ze sprzedażą nieruchomości biurowej Diamentum Office w roku 2019 oraz kompleksu Equal Business Park budynków A, B i C oraz udziałów w spółce Cavatina Office w 2020 roku. Największą wartościowo pozycję po stronie wydatków inwestycyjnych stanowiły nakłady na nieruchomości inwestycyjne, których wzrost był bezpośrednim efektem wzrostu liczby projektów oraz stopnia zaawansowania każdego z nich.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w roku 2020 (-)95 966 tys. zł, w 2019 roku 193 579 tys. zł, po stronie wpływów Grupa odnotowywała wzrost z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów. Zaciąganie nowych zobowiązań z tytułu kredytów było związane z pozyskiwaniem finansowania celowego dla realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych Grupy. Po stronie wypływów największą pozycję stanowiły spłaty celowych kredytów i pożyczek, zaciągniętych w latach wcześniejszych na finansowanie nieruchomości inwestycyjnych. Wydatki związane z wykupem dłużnych papierów wartościowych (obligacji) wynikały z osiągnięcia przez poszczególne serie obligacji terminów wymagalności oraz wcześniejszej spłaty obligacji serii C w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych.

Wybrane wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku

Wskaźniki rentowności:

		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	26%	17%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	12%	6%

Wyższy poziom wskaźników rentowności ROE i ROA w 2020 roku wynika z wyższego poziomu zysku netto na który wpływ miał poziom przychodów z umów z klientami, zysk z nieruchomości inwestycyjnych, zysk ze sprzedaży jednostki zależnej, stowarzyszonej.

Wskaźniki finansowania:

		Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku
Stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	44%	59%
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	51%	39%
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	79%	74%

Spadek wskaźnika zadłużenia w 2020 roku wynika z obniżenia salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec 2020 roku wobec końca 2019 roku, jest to efekt spłaty zobowiązań dzięki transakcjom sprzedaży projektów w 2020 roku. Wzrost wskaźnika pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym wynika z wzrostu poziomu kapitałów własnych świadczy o poprawie zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami.

Wskaźnik zadłużenia

		Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto / aktywa netto	0,36	0,47

Wskaźnik Zadłużenia Netto prezentowany jest zgodnie z punktem 18 warunków emisji obligacji serii E, wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A.

Do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia Netto posłużyły następujące wartości [w tys. zł] ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku:

Σ	Zadłużenie Finansowe	532 854
(+)	Kredyty i pożyczki	500 734
(+)	Obligacje	28 449
(+)	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 672

Σ	Zadłużenie Finansowe Netto	501 770
(+)	Zadłużenie finansowe	532 854
(-)	Środki pieniężne oraz depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	31 085

Σ	Aktywa Netto	1 406 123
(+)	Aktywa razem	1 437 207
(-)	Wartość firmy	-
(-)	Środki pieniężne	31 085

Sytuacja finansowa Grupy w okresie sprawozdawczym była stabilna, pomimo niepewności wynikającej z pandemii COVID-19. Grupa dokonała sprzedaży trzech budynków kompleksu biurowego Equal Business Park w Krakowie zakończyła budowę budynku biurowego przy ulicy Chmielnej 89 w Warszawie i zawarła transakcję sprzedaży 65% udziałów w spółce Cavatina Office będącej właścicielem biurowca Chmielna 89, co potwierdza siłę finansową i stabilną pozycję na rynku.

Grupa realizowała swoje zadania inwestycyjne finansując się również środkami pochodzącymi od podmiotów powiązanych oraz z kredytów i emisji obligacji.

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, o czym świadczy m.in. poprawa wskaźnika zadłużenia netto o 11 punktów procentowych rok do roku.

Wybrane dane finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku

Bilans	Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Aktywa trwale, w tym:	759 572	490 191	269 382	55%
- Udziały wyceniane metodą praw własności	602 356	374 886	227 470	61%
- Udzielone pożyczki	155 940	31 698	124 242	392%
Aktywa obrotowe, tym:	10 111	5 883	4 228	72%
- Środki pieniężne	6 012	1 129	4 883	433%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

Aktywa razem	769 683	496 074	273 609	55%
Kapitał własny	696 582	459 468	237 114	52%
Rezerwy na zobowiązania	1 471	313	1 158	371%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	60 085	16 611	43 474	262%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	-	8 331	-8 331	-100%
- Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	60 085	8 280	51 805	626%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	11 530	19 682	-8 152	-41%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	-	5 917	-5 917	-100%
- Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	10 451	3 220	7 231	225%
Pasywa razem	769 683	496 074	273 609	55%

Suma aktywów na koniec 2020 roku wyniosła 769 683 tys. zł wobec 496 074 tys. zł na koniec 2019 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji udziały wyceniane metodą praw własności do 602 356 tys. zł na koniec 2020 roku wobec 374 886 tys. zł na koniec 2019 roku. Wzrost w 2020 roku związany jest z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

W 2020 roku nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych do poziomu 60 085 tys. zł wobec 16 611 tys. zł na koniec 2019 roku, przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych do poziomu 11 530 tys. zł na koniec 2020 roku wobec 19 682 tys. zł na koniec roku 2019.

Rachunek Zysków i Strat	Rok zakończony dnia		Zmiana	Zmiana [%]
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	[w tys. zł]	
Wycena udziałów metodą praw własności	231 370	73 976	157 394	213%
Zysk ze sprzedaży udziałów spółek zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych	13 089	-	13 089	-
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-659	-1 579	920	-58%
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	7 096	1 229	5 867	478%
Zysk brutto	250 896	73 626	177 270	241%
Podatek dochodowy	3 782	14 001	-10 219	-73%
Zysk netto	247 114	59 625	187 489	314%

Zysk netto w 2020 roku wyniósł 247 114 tys. zł wobec 59 625 tys. zł w 2019 roku. W rachunku zysków i strat istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny udziałów jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana	Zmiana [%]
	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku	[w tys. zł]	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-11 834	34 413	-46 247	-134%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-14 427	12 768	-27 195	-213%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	31 143	-46 766	77 910	-167%
Razem przepływy pieniężne	4 883	415	4 468	1077%

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej na koniec 2020 roku wyniosły (-)11 834 tys. zł. Najistotniejszą pozycją, która korygowała zysk brutto to korekta z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności w kwocie (-)223 362 tys. zł.

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej na koniec 2020 roku wyniosły (-)14 427 tys. zł. Na saldo wpłynęły główne wpływy ze sprzedaży akcji spółki Murapol S.A. w wysokości 95 465 tys. zł oraz spłaty udzielonych pożyczek w wysokości 129 654 tys. zł, skorygowane o

wydatki m.in. z tytułu udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych w wysokości 243 438 tys. zł.

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej na koniec 2020 roku wyniosły 31 143 tys. zł, i dotyczyły głównie wpływów z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów w wysokości 95 640 tys. zł, skorygowanych o spłatę pożyczek i kredytów w wysokości 52 349 tys. zł.

Stan środków pieniężnych na koniec 2020 roku wyniósł 6 012 tys. zł.

Wybrane wskaźniki finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku

Wskaźniki rentowności:

		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	35%	13%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	32%	12%

Wyższy poziom wskaźników rentowności ROE i ROA w 2020 roku wynika z wyższego poziomu zysku netto na którego wzrost wpływ miała wycena metodą praw własności.

Wskaźniki finansowania:

		Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku
Stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	9%	7%
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	92%	94%
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	98%	96%

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

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w 2020 roku wyniosło 66,5 osoby.

VII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2020 ROKU.

W okresie od dnia 01.01.2020 roku do dnia 31.12.2020 roku oraz w okresie po dniu bilansowym, aż do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. dokonała następujących istotnych działań operacyjnych (poza opisanymi w pkt. III niniejszego sprawozdania):

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI:

1. Sprzedaż inwestycji biurowej Equal Business Park A w Krakowie.

W dniu 2 czerwca 2020 roku Equal I Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku A w ramach projektu Equal Business Park o GLA wynoszącej 7.908 m² oraz prawa użytkowania gruntów, na których położony jest budynek.

2. Sprzedaż inwestycji biurowej Equal Business Park B w Krakowie.

W dniu 2 czerwca 2020 roku 100K Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku B w ramach projektu Equal Business Park o GLA wynoszącej 18.732 m² oraz prawa użytkownika gruntu, na którym położony jest budynek.

3. Sprzedaż inwestycji biurowej Equal Business Park B w Krakowie.

W dniu 2 czerwca 2020 roku Equal III Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku C w ramach projektu Equal Business Park o GLA wynoszącej 22.842 m² oraz prawa użytkownika gruntu, na którym położony jest budynek.

4. Sprzedaż udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o.

W dniu 3 września 2020 roku została zawarta umowa sprzedaży i przeniesienia 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. (Spółka Celowa) pomiędzy Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie (Sprzedający) i MIRELF VII CO I_INVESTMENT B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Kupujący). Spółka Celowa na datę zawarcia umowy była właścicielem budynku Chmielna 89 oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym ten budynek jest położony.

W związku z zawarciem wyżej wskazanej umowy sprzedaży udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. z dnia 3 września 2020 roku Sprzedający i Kupujący zawarły umowę współpracy, celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89.

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI:

5. Nabycie nieruchomości we Wrocławiu, w związku z realizacją inwestycji Quorum.

W dniu 19 marca 2020 roku zostało zawarte porozumienie zmieniające Umowę Przedwstępną zawartą w dniu 20 marca 2019 roku pomiędzy Cavatiną Holding S.A. a Invest City Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu dotyczącą nabycia nieruchomości (prawa użytkownika wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków) położonych we Wrocławiu przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego, związanych z realizacją inwestycji Quorum C.

Na mocy zawartego porozumienia do Umowy Przedwstępnej przystąpiła Cavatina SPV12 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Jednocześnie w dniu 19 marca 2020 roku została zawarta pierwsza umowa przyrzeczona, na mocy której Cavatina SPV12 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie nabyła prawo użytkownika wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionych na gruncie budynków .

6. Finalizacja zakupu nieruchomości gruntowych w Krakowie przy ul. Pana Tadeusza pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Ocean Office Park.

Dnia 12 października została zawarta umowa sprzedaży 2/2 (działki nie objęte prawem pierwokupu), następnie w dniu 19 listopada 2020 roku została zawarta umowa sprzedaży związana z działkami objętymi pierwokupem. Następnie w dniu 30 marca 2021 została zawarta umowa sprzedaży dotycząca Ocean Office Park C.

7. Finalizacja zakupu nieruchomości gruntowych w Bielsku- Białej przy ul. Zielonej pod inwestycję budowy drugiego etapu inwestycji Cavatina Hall (B)

W dniu 28 września 2020 roku, a następnie w dniu 2 października 2020 roku zostały podpisane umowy sprzedaży, w tym umowa zobowiązująca sprzedaży części gruntu dedykowaną pod inwestycję Cavatina Hall B, w wykonaniu której 13 listopada 2020 roku została zawarta umowa sprzedaży.

POZYSKANIE FINANSOWANIA:

8. Zawarcie umowy kredytowej w związku z realizacją inwestycji Equal Business Park budynek D.

W dniu 8 lipca 2020 roku Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego. Na mocy umowy Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. udostępniono: kredyt budowlany w kwocie 67,2 mln zł na finansowanie i refinansowanie budowy budynku D projektu Equal Business Park, kredyt inwestycyjny do kwoty 27,1 mln EUR na refinansowanie kredytu budowlanego. Dzień ostatecznej spłaty został ustalony w umowie na dzień 18 stycznia 2022 roku. Kredyt Budowlany zostanie przekonwertowany na Kredyt Inwestycyjny nie później niż w dniu

ostatecznej spłaty. Termin ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego został ustalony na dzień 14 stycznia 2033 roku.

9. Zawarcie umowy kredytu odnawialnego w związku z realizacją inwestycji Equal Business Park budynek D.

W dniu 8 lipca 2020 roku Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie odnawialnego limitu wierzytelności w wysokości 10,8 mln zł. Wykorzystanie Limitu następuje poprzez jego udostępnienie na transakcje skarbowe, w tym m.in. transakcje zabezpieczające ryzyko walutowe związane z ww. umową kredytu z dnia 8 lipca 2020 roku zawartą pomiędzy Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. a Bankiem przy konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. Dzień ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na 31 stycznia 2022 roku. W dniu 8 lipca 2020 roku Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie kredytu w rachunku kredytowym w kwocie 5,8 mln zł z przeznaczeniem finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją inwestycji Equal IV, w tym również wkładu własnego. Kredyt został udzielony na okres 21 miesięcy, do dnia 27 kwietnia 2022 roku, będącego dniem ostatecznej spłaty Kredytu.

10. Zawarcie umowy kredytu na sfinansowanie bieżącej działalności.

W dniu 26 czerwca 2020 roku Cavatina GW Sp. z o. o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie kredytu w rachunku kredytowym w kwocie 50 mln zł z przeznaczeniem na sfinansowanie bieżącej działalności gospodarczej w zakresie zapotrzebowania na kapitał obrotowy w związku z potrzebami płynnościowymi wynikającymi z następstw pandemii COVID-19. Kredyt został udzielony na okres 24 miesięcy, do dnia 25 czerwca 2022 roku.

11. Emisja obligacji serii E.

W dniu 18 listopada 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50 000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000 zł i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów pod projekty deweloperskie. W dniu 23 grudnia 2020 roku zostało wyemitowanych 20 000 obligacji serii E, o wartości nominalnej 1.000 zł i łącznej wartości 20 mln zł z zamiarem wprowadzenia obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.

VIII. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ.

1. Wyznaczenie pierwszego dnia notowań obligacji na Catalyst.

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę w przedmiocie wyznaczenia pierwszego dnia notowań (8 stycznia 2021 roku) w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Cavatina Holding S.A. z dnia 18 listopada 2020 roku.

2. Podpisanie umów kredytowych.

W dniu 15 stycznia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio A w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 86 mln zł.

W dniu 11 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie zawarła z bankiem AION S.A., z siedzibą pod adresem Rue de la Loi, 34-1040 Bruksela umowę kredytu na maksymalną kwotę 13 mln EUR. Środki zostaną przeznaczone na działalność bieżącą lub statutową spółki Cavatina Holding S.A.

3. Umowy pożyczek.

Ponadto, po dniu bilansowym, Grupa Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. zawarła dwie umowy pożyczek z podmiotami niepowiązаныmi, dzięki którym pozyskała ponad 30 mln. zł dodatkowego finansowania.

4. Uchwały podjęte przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie (Cavatina Sp. z o.o.) w przedmiocie zmiany Statutu spółki Cavatina Holding S.A.

W dniu 19.03.2021 roku na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 1457/2021 NWZ podjęło uchwały w przedmiocie zamiany akcji spółki Cavatina Holding S.A. oraz scalenia (połączenia) akcji spółki Cavatina Holding S.A. w następujący sposób:

- NWZ spółki Cavatina Holding S.A. postanowiło dokonać zmiany wszystkich akcji zwykłych imiennych serii B, C, D na akcje zwykłe na okaziciela serii B, C, D.
- Scalenie akcji spółki Cavatina Holding S.A. dokonuje się przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej liczby akcji Spółki z liczby 226.176.574 do liczby 17.398.198 tj. poprzez połączenie każdych z 13 akcji spółki Cavatina Holding S.A., w jedną akcję spółki Cavatina Holding S.A. o nowej wartości nominalnej wynoszącej 13 złotych, wobec czego stosunek wymiany akcji spółki Cavatina Holding S.A. zostaje ustalony jako 13:1. Scalenie akcji spółki Cavatina Holding S.A. przeprowadza się przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego spółki tj. 226.176.574 zł.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zmiany statutu spółki Cavatina Holding S.A. zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

5. Złożenie Prospektu Emisyjnego do Komisji Nadzoru Finansowego.

W dniu 22 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. złożyła do zatwierdzenia prospekt emisyjny do Komisji Nadzoru Finansowego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania prospekt nie został jeszcze zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego.

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

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

X. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

Grupa Kapitałowa Cavatina sp. z o.o. w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące czynniki ryzyka oraz zagrożenia :

1. 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. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
2. Ze względu na trwającą pandemię COVID-19 mogą się pojawić zakłócenia w płatnościach czynszu ze strony wybranych najemców powierzchni biurowych lub usługowych zlokalizowanych w obiektach należących do Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . Powyższe zjawiska mogą negatywnie wpłynąć na zdolność wybranych najemców do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, w tym z tytułu najmu, co może negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów, wyników finansowych i przepływów pieniężnych, jak również na wycenę skomercjalizowanych obiektów przez podmioty

- zainteresowane ich nabyciem. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
3. Trwająca pandemia COVID-19 może wyrzucić negatywne skutki na okres i łączne koszty realizacji poszczególnych projektów. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako niską natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
 4. Część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być okresowo utrudniona lub ograniczona ze względu na pandemię COVID-19. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się istotnie, zaobserwowano jedynie wzrost oczekiwań banków odnośnie wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przed-najmu wymaganego do uruchomienia finansowania, co jednak nie wpłynęło negatywnie na działalność. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
 5. Długi okres realizacji każdego z projektów, jak również możliwość jego wydłużenia, powodują wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako średnie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
 6. Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i wyniki Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w odniesieniu do wyników w latach 2019 i 2020, w których Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. 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 Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. osiągnęła satysfakcjonującą rentowność w całym cyklu życia projektów. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
 7. Ze względu na wysoką jednostkową wartość przeszacowania do wartości godziwej oraz wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów, rozkład wyników finansowych oraz przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w poszczególnych latach w przyszłości. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
 8. Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na komercjalizację projektów lub ich rentowność, a w konsekwencji na wyniki finansowe oraz sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako niskie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
 9. Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

10. Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu a w konsekwencji na ceny sprzedaży. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.
11. Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości może ograniczać dostępność nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako niskie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
12. Wartość gruntów nabytych przez Grupę może ulec obniżeniu w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.
13. Spółki z Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. mogą być zobowiązane do podjęcia czynności lub zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako średnie, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.
14. Grunty nabyte lub nabywane przez Grupę mogą być obciążone wadami prawnymi, wpływającymi negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.
15. Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jako średnie.
16. Realizacja projektów Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa oraz istniejących wad prawnych nieruchomości. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.
17. Dla rozpoczęcia realizacji projektu niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej, których brak może opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie inwestycji. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. . W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

18. Część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne). Ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów. Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. W dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

XI. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko walutowe

Grupa Cavatina Sp. z o.o. narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczane jest za pomocą kontraktów walutowych SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania .

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

.....
Michał Dziuda

Prezes Zarządu

Kraków, dnia 28 maja 2021 roku