

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU**

## SPIS TREŚCI

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>3</b>
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Spółce .....	3
Kapitał zakładowy .....	3
Wypłata dywidendy .....	4
Nabycie akcji własnych .....	4
Organy Spółki .....	4
Skład Zarządu Spółki .....	5
Skład Rady Nadzorczej Spółki .....	5
<b>II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY .....</b>	<b>5</b>
<b>III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI.....</b>	<b>6</b>
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny) .....	6
BILANS na dzień 31 grudnia 2017 roku.....	7
Inwestycje długoterminowe .....	8
Inwestycje krótkoterminowe .....	9
Kapitał podstawowy .....	9
Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe .....	9
Sytuacja majątkowa i finansowa, wynik finansowy oraz rentowność Spółki .....	10
<b>IV. ZATRUDNIENIE.....</b>	<b>11</b>
<b>V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 01.01.2018 DO 31.12.2018, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>11</b>
<b>VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....</b>	<b>11</b>
<b>VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA .....</b>	<b>12</b>
<b>IX. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE.....</b>	<b>13</b>

## I. INFORMACJE OGÓLNE

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

Zgodnie ze statutem Spółki, rokiem obrotowym spółki jest rok kalendarzowy. Wobec powyższego niniejsze sprawozdanie odnosi się do okresu rozpoczynającego się dnia 01.01.2018 i zakończonego dnia 31.12.2018, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Spółce, które nastąpiły po tym okresie (tj. po dniu bilansowym) i są aktualne również na dzień jego sporządzenia.

### **Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Spółce**

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

#### Krajowy Rejestr Sądowy (KRS):

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

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

Numer identyfikacyjny REGON: 368028192

#### Ewidencja podatkowa:

Numer identyfikacji podatkowej (NIP): 6793154645

### **Kapitał zakładowy**

Na dzień 31.12.2018 kapitał zakładowy wynosił **226.176.574,00 PLN** i dzielił się na **226.176.574** akcje, w tym:

- a) **100.000 akcji na okaziciela serii A** o numerach 000001 do 100000 o wartości nominalnej po 1,00 PLN każda akcja, pokrytych w całości przed zarejestrowaniem Spółki wkładem pieniężnym w kwocie 100.000 PLN,
- b) **120.218.637 akcji imiennych serii B** o numerach od 000000001 do 120218637, o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 120.218.637,77 PLN,
- c) **55.394.789 akcji imiennych serii C** o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, o numerach od 00000001 do 55394789, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 55.394.789,95 PLN,

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

Spółka rozpoczęła swoją działalność jako spółka z minimalnym kapitałem zakładowym przewidzianym dla spółek akcyjnych, czyli **100 000,00 PLN** i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 16 sierpnia 2017 roku.

W dniu 29.09.2017 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego o **120.218.637,00 PLN** poprzez aport udziałów w spółce Cavatina GW Sp. z o.o., a także aport udziałów w kapitale zakładowym spółki Deweloper Media Sp. z o.o. i udziałów w kapitale zakładowym spółki Carbon Tower Sp. z o.o.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26.02.2018 kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę **55.394.789,00 PLN** (zarejestrowana w KRS dnia 29.03.2018), w związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku - Białej.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31.07.2018 kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę **50.463.148,00 PLN** (zarejestrowana w KRS dnia 17.08.2018), w związku z aportem do Spółki udziałów w kapitale zakładowym spółki EQUAL I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.176.574,00 PLN i dzieli się na 226.176.574 akcje o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

Zarówno na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, jak i na dzień 31.12.2018, jedynym akcjonariuszem Spółki była spółka Cavatina Sp. z o.o. .

### **Wypłata dywidendy**

W roku objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

### **Nabycie akcji własnych**

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

### **Organy Spółki**

Organami Spółki są:

- **Walne Zgromadzenie**
- **Zarząd**

Zgodnie z zasadami reprezentacji Spółki, w przypadku zarządu wieloosobowego, Spółkę może reprezentować Prezes Zarządu samodzielnie, dwóch członków zarządu łącznie lub członek zarządu wraz z prokurentem.

- **Rada Nadzorcza**

### **Skład Zarządu Spółki**

W okresie od dnia 01.01.2018 do dnia 31.12.2018 Zarząd Spółki był trzyosobowy i w skład jego wchodziły następujące osoby:

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

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

### **Skład Rady Nadzorczej Spółki**

W okresie od dnia 01.01.2018 do dnia 31.12.2018 Rada Nadzorcza Spółki była trzyosobowa i w jej skład wchodziły następujące osoby:

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

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

## **II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY**

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała swoją aktywność jako spółka holdingowa, mająca na celu skupienie w ramach swojej własności wszystkie spółki celowe, prowadzące zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa, jak i działalność w zakresie wydawniczym oraz koordynacji projektów międzynarodowych grupy kapitałowej Cavatina.

Najbardziej kluczowymi wydarzeniami w działalności Cavatina Holding S.A. w roku obrotowym 2018 było, podwyższenie jej kapitału zakładowego o wskazane powyżej kwoty 55.394.789,00 PLN i 50.463.148,00 PLN, a tym samym przejęcie spółek celowych powołanych w celu realizacji inwestycji budowlanej we Wrocławiu (Diamantum Office sp. z o.o.) i w Krakowie (100K Sp. z o.o., EQUAL I Sp. z o.o.).

W roku obrotowym 2018 Spółka kontynuowała swoją działalność holdingową poprzez powoływanie do działalności nowych spółek celowych – spółki Cavatina SPV 1 Sp. z o.o., Cavatina SPV 2 Sp. z o.o., Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., Cavatina SPV 5 Sp. z o.o., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. służących również celom realizacji kolejnych inwestycji budowlanych. W tym samym celu w roku obrotowym rozpoczynającym się dnia 1.01.2019 utworzono kolejne spółki Cavatina SPV 10 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.

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

### III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI

#### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018

	A		B		Zmiana (A-B)	Zmiana (A-B)/B	Bieżący okres	Ubiegły okres
	Bieżący okres	Ubiegły okres	Zmiana (A-B)	Zmiana (A-B)/B				
	'000 zł	'000 zł	'000 zł	%				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7,00	0,00	7,00	-		100%	-	
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	-		0%	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>7,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7,00</b>	<b>-</b>		<b>100%</b>	<b>-</b>	
Koszty ogólnego zarządu	1 305,66	209,78	1 095,88	522%		18652%	-	
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-1 298,66</b>	<b>-209,78</b>	<b>-1 088,88</b>	<b>519%</b>		<b>-18552%</b>	<b>-</b>	
Pozostałe przychody operacyjne	416,45	0,00	416,45	-		5949%	-	
Pozostałe koszty operacyjne	425,38	0,00	425,38	-		6077%	-	
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 307,58</b>	<b>-209,78</b>	<b>-1 097,80</b>	<b>523%</b>		<b>-18680%</b>	<b>-</b>	
Przychody finansowe	186 690,42	1 213,33	185 477,09	15287%		2667006%	-	
Koszty finansowe	12 423,01	960,45	11 462,56	1193%		177472%	-	
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>172 959,83</b>	<b>43,10</b>	<b>172 916,73</b>	<b>401199%</b>		<b>2470855%</b>	<b>-</b>	
Podatek dochodowy	33 080,71	3,34	33 077,37	990340%		472582%	-	
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>139 879,12</b>	<b>39,76</b>	<b>139 839,36</b>	<b>351709%</b>		<b>1998273%</b>	<b>-</b>	

W roku obrotowym 2018, Spółka uzyskała **przychody ze sprzedaży** w wysokości 7 tys. PLN.

**Strata z działalności operacyjnej** wyniosła 1,3 mln PLN.

**Przychody finansowe** wyniosły 186,7 mln PLN. Pozycję tą stanowi przede wszystkim zysk (przychód) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych zgodnie z metodą praw własności.

**Zysk netto** za rok obrotowy wynosi 139,9 mln PLN.

## BILANS na dzień 31 grudnia 2018 roku

	A	B				
	Koniec	Koniec			Koniec	Koniec
	bieżącego	ubiegłego	Zmiana	Zmiana	bieżącego	ubiegłego
	okresu	okresu	(A-B)	(A-B)/B	okresu	okresu
	'000 zł	'000 zł	'000 zł	%	Struktura %	Struktura %
<b>AKTYWA</b>						
<b>Aktywa trwałe</b>						
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	-	0%	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	-	0%	0%
Inwestycje długoterminowe	543 280,30	196 842,56	346 437,74	176%	93%	95%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 419,75	262,46	2 157,29	822%	0%	0%
	<b>545 700,05</b>	<b>197 105,02</b>	<b>348 595,03</b>	<b>177%</b>	<b>93%</b>	<b>95%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>						
Zapasy	415,00	0,00	415,00	-	0%	0%
Należności krótkoterminowe	1 861,70	221,49	1 640,21	741%	0%	0%
Inwestycje krótkoterminowe	36 456,65	9 695,99	26 760,66	276%	6%	5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	782,92	938,40	-155,48	-17%	0%	0%
	<b>39 516,27</b>	<b>10 855,87</b>	<b>28 660,40</b>	<b>264%</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>
<b>Suma aktywów</b>	<b>585 216,32</b>	<b>207 960,89</b>	<b>377 255,43</b>	<b>181%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

	A	B			Koniec	Koniec
	Koniec	Koniec			bieżącego	ubiegłego
	bieżącego	ubiegłego	Zmiana	Zmiana	o	o
	okresu	okresu	(A-B)	(A-B)/B	okresu	okresu
	'000 zł	'000 zł	'000 zł	%	Struktura	Struktura
					%	%
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>						
Kapitał podstawowy	226 176,57	120 318,64	105 857,93	88%	39%	58%
Kapitał rezerwowy	39,76	0,00	39,76	-	0%	0%
Zysk (strata) netto	165 070,87	39,76	165 031,11	415068%	28%	0%
	<b>391 287,20</b>	<b>120 358,40</b>	<b>270 928,80</b>	<b>225%</b>	<b>67%</b>	<b>58%</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>						
Rezerwy na zobowiązania	40 800,83	265,80	40 535,03	15250%	7%	0%
Zobowiązania długoterminowe	62 307,26	56 043,06	6 264,20	11%	11%	27%
Zobowiązania krótkoterminowe	90 821,03	31 293,63	59 527,40	190%	16%	15%
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	-	0%	0%
	<b>193 929,12</b>	<b>87 602,50</b>	<b>106 326,62</b>	<b>121%</b>	<b>33%</b>	<b>42%</b>
<b>Suma pasywów</b>	<b>585 216,32</b>	<b>207 960,89</b>	<b>377 255,43</b>	<b>181%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe, stanowiące 93% aktywów spółki, składają się z udziałów i akcji w jednostkach powiązanych w kwocie 464,7 mln PLN oraz pożyczki udzielone podmiotom w grupie w wysokości 78,5 mln PLN. Pozycja ta wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 176%. Wzrost ten wynika z aportu i przejęcia nowych udziałów w jednostkach zależnych – głównie Equal I, 100K, Diamentum oraz z utworzenia nowych spółek celowych. Wszystkie udziały zostały także wycenione metodą praw własności.

Posiadane przez spółkę udziały w spółkach zależnych (w '000 PLN):

Spółka	Początkowa wartość bilansowa udziałów według ceny nabycia (na moment objęcia udziałów)	Wartość bilansowa udziałów wyceniona zgodnie z metodą praw własności	% udział w kapitale podstawowym
EQUAL III	10 006	55 369,31	100
TISCHNERA OFFICE	8 005	8 060,98	100
CAVATINA OFFICE	4 006	3 912,27	100
CARBON TOWER	13 556	11 027,65	100
CAVATINA GW	117 657	263 961,38	100
CAVATINA & PARTNERS	81	59,37	100
CAVATINA SPV2	5	0,00	100
CAVATINA SPV1	5	0,00	100
100k	54 898	49 372,22	100
DIAMENTUM OFFICE	497	22 000,05	100
CAVATINA SPV4	5	0,00	100
CAVATINA SPV3	5	0,00	100
EQUAL I	50 463	50 979,59	100
CAVATINA SPV8	5	0,00	100
CAVATINA SPV7	5	0,00	100
CAVATINA SPV9	5	0,00	100
CAVATINA SPV5	5	0,23	100

### Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, stanowiące 6% aktywów spółki, to głównie pożyczki udzielone podmiotom zależnym w celach inwestycyjnych w kwocie 36,2 mln PLN.

### Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wynosi 226,2 mln PLN i stanowi 39% pasywów spółki. Podlegał on zmianom w okresie sprawozdawczym, w związku z przejmowaniem kolejnych spółek grupy oraz podwyższeniem kapitału zakładowego (pokrytego wkładami niepieniężnymi w postaci aportu udziałów w spółkach zależnych).

### Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe

Zobowiązania spółki to przede wszystkim zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji w kwocie 99,1 mln PLN oraz krótkoterminowe zobowiązania wewnątrz grupy na kwotę 54,1 mln PLN z tytułu otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych.

## Sytuacja majątkowa i finansowa, wynik finansowy oraz rentowność Spółki

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

		Bieżący okres	Ubiegły okres
<b><u>Wskaźniki finansowania</u></b>			
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	26%	42%
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwale}}$	72%	61%
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	78%	89%
		Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu
<b><u>Wskaźniki płynności</u></b>			
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,44	0,46
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,43	0,46
- płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,40	0,41

Wskaźnik płynności I wynosi 0,44, wskaźnik płynności II 0,43, a wskaźnik płynności III 0,40 i utrzymują się na ubiegłorocznych poziomach.

Sytuacja finansowa Spółki w okresie sprawozdawczym była stabilna. Spółka realizowała swoje zadania inwestycyjne, finansując się środkami pochodzącymi od podmiotów trzecich.

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

#### IV. ZATRUDNIENIE

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie zatrudniała pracowników.

#### V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 01.01.2018 DO 31.12.2018, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

W okresie od dnia 01.01.2018 do dnia 31.12.2018 oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego:

- Przejmowanie spółek celowych oraz spółek operacyjnych grupy kapitałowej Cavatina celem utworzenia przejrzystej struktury kapitałowej, skutkiem czego było podwyższenie kapitału zakładowego Spółki;
- Powoływanie nowych spółek prawa handlowego celem koordynacji działalności międzynarodowej spółki, a także realizacji dalszych inwestycji budowlanych;
- Emisje obligacji celem pozyskania finansowania na realizację bieżących i dalszych inwestycji Spółki.

#### VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

#### VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

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

- po pierwsze, **nabycie nieruchomości modelu just-in-time**, przez co rozumiany jest brak utrzymywania nieefektywnego banku gruntów, który zastępowany jest umowami przedwstępnymi **z odroczeniem płatności** do czasu uzyskania pozwolenia na budowę;

- następnie, **unikatowy system budżetowania**, który cechuje niski poziom nakładów inwestycyjnych przy jednoczesnym zachowaniu najwyższego poziomu jakości i designu, wyróżniającego inwestycje projektowane i realizowane przez grupę kapitałową Cavatina na tle konkurencji;
- jak również, **podwyższone nakłady na działania związane z komercjalizacją powierzchni** (mające na celu jej przyspieszenie) i **sprzedażą**.

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

Strategia Spółki zakłada budowę obiektów biurowych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach regionalnych i w stolicy 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.

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

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 oraz sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności przez Spółkę.

## VIII. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

Spółka 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 Spółka zbudowała wysoko zdywersyfikowany portfel dostawców. W przypadku wzrostu cen u wszystkich kontrahentów, stosowana jest polityka aneksowania umów z Inwestorami celem podwyższenia 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 równoległe prezentowania nieruchomości międzynarodowym funduszom inwestycyjnym.

**b) Czynniki wewnętrzne:**

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

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

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

Kraków, dnia 25.06.2019 roku

---

**Michał Dziuda – Prezes Zarządu**

---

**Rafał Malarz – Członek Zarządu**

---

**Daniel Draga – Członek Zarządu**