



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Kraków, dnia 29 maja 2024 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
Oddziały	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.	11
V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	13
VI. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ	20
VII. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O.	21
VIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2023 ROKU.	21
IX. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ.	25
X. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY CAVATINA SP. Z O.O.	27
XI. OPIS NAJISTOTNIEJSZYCH ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA	27
XII. INSTRUMENTY FINANSOWE	35

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do roku obrotowego zakończonego w dniu 31 grudnia 2023 roku, 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 20 – została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Kraków – Śródmieście, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 października 2014 roku i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000528885.

Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał zakładowy wynosił 194.304.150 zł i dzielił się na 3.886.083 udziały o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Michał Dziuda posiada 3.575.196 udziały w kapitale zakładowym Spółki.

Paulina Kulejewska posiada 77.722 udziały w kapitale zakładowym Spółki.

Filip Dziuda posiada 233.165 udziały w kapitale zakładowym Spółki.

Wypłata dywidendy

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę z dnia 18 stycznia 2024 roku w przedmiocie wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 8.500.000,00 zł.

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

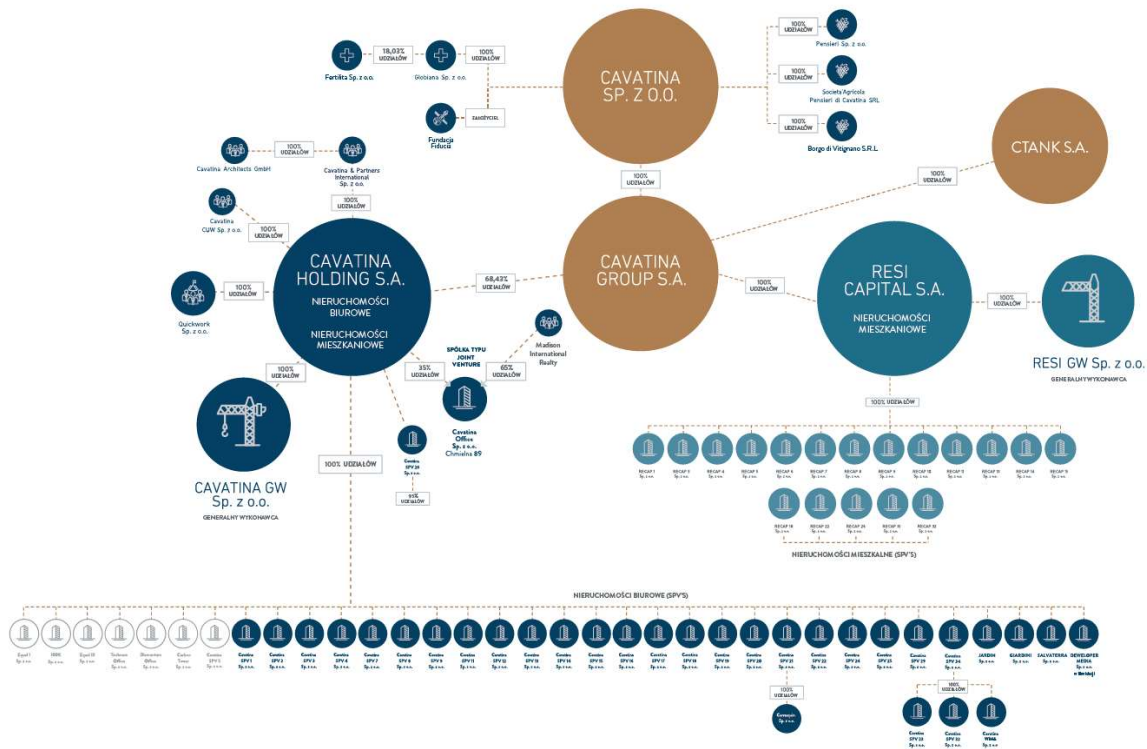
W roku 2023 Zarząd spółki Cavatina Sp. z o.o. był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcję Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

Oddziały

Spółka nie posiada samobilansujących się oddziałów.

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 2023 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 współników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakiegokolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023*
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%
Pensieri di Cavatina s.r.l.	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%
Borgo di Vitignano s.r.l.	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%
Globiana Sp. z o.o.	Katowice	działalność medyczna	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 2023 roku

Ithaca di Cavatina LLC	West Hollywood, USA	działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)
Fertilita sp. z o.o.	Katowice	działalność medyczna	18% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	68,43%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%
100K Sp. z o.o.	Bielsko- Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	68,43%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	68,43%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	68,43%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	w likwidacji	68,43%
Cavatina SPV1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowanej w Bielsku-Białej	68,43%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowanej we Krakowie	68,43%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A1 oraz Global Office Park A2 zlokalizowaną w Katowicach	68,43%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office A zlokalizowanej w Gdańsku	68,43%
Cavatina SPV 9 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	68,43%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowanej w Katowicach	68,43%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	68,43%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum Office Park D zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsko Białej	68,43%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowanej w Gdańsku	68,43%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością Quorum Office Park A zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	68,43%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową WiMA D zlokalizowaną w Łodzi	68,43%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina Sp. z o.o.	68,43%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	35 %
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%
CTank S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%
Resi GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Global Apartments w Katowicach, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Ocean Apartments w Krakowie, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%
ReCap SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-

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

W okresie sprawozdawczym za rok 2023 utworzone zostały spółki:

CTank S.A. z siedzibą w Krakowie, Cavare S.A. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym została utworzona spółka ReCap SPV 32 Sp. z o.o.

W dniu 2 listopada 2023 roku spółka Cavare S.A. została zbyta przez Cavatina Group S.A.

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem zarówno w grupie Cavatina Holding S.A. jak i Resi Capital S.A. na mocy planów połączenia z dnia 31 stycznia 2023 roku zostały dokonane połączenia spółek:

- Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o., Cavatina SPV 31 Sp. z o.o., jako spółki Przejmowane zostały połączone do spółki przez Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., jako spółki Przejmujące;
- ReCap SPV 16 Sp. z o.o., ReCap SPV 17 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o., ReCap SPV 30 Sp. z o.o., jako spółki Przejmowane zostały połączone do spółki Resi Capital S.A. jako spółki Przejmujące.

Połączenie spółek nastąpiło w drodze przejęcia przez Spółki Przejmujące Spółek Przejmowanych w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych (dalej: „K.S.H.”), tj. poprzez przeniesienie całych majątków Spółek Przejmowanych na Spółki Przejmujące.

W dniu 24 października 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki GABMED Sp. z o.o. z siedzibą w Myszkowie podjęło uchwałę nr 7/10/2024 w sprawie zakończenia likwidacji ww. spółki z dniem 24 października 2023 roku.

Spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 listopada 2023 roku.

W okresie sprawozdawczym – uchwałą z dnia 6 października 2023 roku Spółka podniosła kapitał zakładowy i zapasowy w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach w kwocie:

- 50.000,00 zł kapitał zakładowy spółki poprzez utworzenie 1000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy;
- 9.956.000,00 zł kapitał zapasowy spółki (nadwyżka ceny emisyjnej udziałów ponad ich wartość).

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 2023 Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. kontynuowała swoją aktywność w segmencie nieruchomości, polegającą na realizacji projektów mieszkaniowych oraz 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 biurowe realizowane przez Grupę Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. to wyłącznie budynki klasy

A. Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o. realizuje również projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), tj. inwestycje w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe (oferujące mieszkania na sprzedaż lub na wynajem).

W tabeli poniżej wskazano realizowane, zrealizowane oraz projektowane projekty w nieruchomości inwestycyjne (wg stanu na dzień podpisania niniejszego sprawozdania):

Projekty biurowe

Projekty zakończone i sprzedane

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
1	Diamentum Office	Wrocław	9,3	II kw.2019	III kw. 2019
2	Equal Business Park A, B,C	Kraków	49,3	IV kw.2018	II kw. 2020
3	Chmielna 89*	Warszawa	25,2	II kw. 2020	III kw. 2020
4	Carbon Tower	Wrocław	19,1	II kw.2019	III kw. 2022
5	Tischnera Office	Kraków	33,6	IV kw. 2019	III kw. 2022
6	Ocean Office Park A	Kraków	13,0	III kw. 2021	III kw. 2022

* sprzedaż poprzez zbycie 65% udziałów w SPV

Projekty zakończone

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)	Data zakończenia inwestycji
1	Global Office Park C	Katowice	4,0	IV kw. 2020
2	Cavatina Hall A (część biurowo-usługowa)	Bielsko-Biała	8,1	IV kw. 2020
3	Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	I kw. 2021
4	Equal Business Park D	Kraków	11,4	I kw. 2021
5	Global Office Park A1	Katowice	27,3	I kw. 2022
6	Global Office Park A2	Katowice	27,9	I kw. 2022
7	Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022
8	Quorum Office Park D	Wrocław	16,3	III kw. 2022
9	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,9	I kw. 2023
10	Ocean Office Park B	Kraków	28,5	I kw. 2023
11	Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,8	I kw. 2023
13	Quorum Office Park A	Wrocław	18,2	I kw. 2024

W roku 2023 do użytkowania oddano inwestycje Widzewska Manufaktura D w Łodzi o powierzchni 1,9 tys. m2 GLA, Ocean Office Park B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m2 GLA, Cavatina Hall B w Bielsku- Białej o powierzchni 4,8 tys. m2 GLA, a także Ocean Office Park D w Krakowie o powierzchni 4,7 tys. m2 GLA. W pierwszym kwartale 2024 roku zakończono realizację projektu Quorum Office Park A we Wrocławiu.

Projekty w trakcie realizacji

Nr	Nazwa projektu	Miasto	GLA (tys. m2)
----	----------------	--------	------------------

1 Grundmanna Office Park I Katowice 19,5

Projekty mieszkaniowe

Projekty zakończone

Nr	Nazwa projektu	Miasto	PUM (tys. m2)
1	Global Apartments	Katowice	25,9
2	Ocean Apartments	Kraków	5,1

Projekty w trakcie realizacji

Nr	Nazwa projektu	Miasto	PUM (tys. m2)
1	WIMA Apartments	Łódź	14,8
2	Tuwima Apartments	Łódź	25,9
3	BELG Apartments	Katowice	9,3
4	QUORUM Apartments	Wrocław	16
5	Katowicka Residence	Katowice	8,6

Grupa posiada dodatkowo zabezpieczony bank ziemi umożliwiający realizację kolejnych projektów o łącznej powierzchni ok. 180 PUM (4 tys. mieszkań).

Do najważniejszych wydarzeń w Grupie w 2023 roku można zaliczyć:

- w okresie sprawozdawczym i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, Grupa przekazała łącznie 266 mieszkań (w 2023 roku 102 mieszkań) oraz uzyskanie środków pieniężnych z tytułu podpisanych umów sprzedaży i umów rezerwacyjnych w kwocie 410 847 tys. PLN;
- oddanie do użytkowania inwestycji: Widzewska Manufaktura D w Łodzi o powierzchni 1,9 tys. m2 GLA, Ocean Office Park B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m2 GLA, Cavatina Hall B w Bielsku- Białej o powierzchni 4,8 tys. m2 GLA, Ocean Office Park D w Krakowie o powierzchni 4,7 tys. m2 GLA, a także Global Apartments o powierzchni 25,9 tys. m2 PUM;
- uzyskanie certyfikatów BREEAM na poziomie excellent dla projektów Ocean Office Park B, Cavatina Hall B, Ocean Office Park D;
- podpisanie umów najmu obejmujących łącznie ponad 30 tys. m2 GLA powierzchni,
- przeprowadzenie emisji obligacji o łącznej wartości ponad 159 mln zł;
- pozyskanie finansowania w postaci kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie ponad 820 mln zł;
- zakup gruntów oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty w łącznej kwocie ponad 475 mln zł;

Po dniu bilansowym do dnia niniejszego sprawozdania do najważniejszych wydarzeń można zaliczyć:

- w dniu 9 lutego 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 32 Sp. z o.o. wyemitowała 100 Obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 100 tys. PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 30 stycznia 2026 roku. Celem emisji jest finansowanie i refinansowanie realizacji projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Recap SPV 32 Sp. z o.o., Resi Capital S.A. albo Recap SPV 8 Sp. z o.o.;
- w dniu 12 lutego 2024 roku jednostka zależna Resi Capital S.A. wyemitowała 16.500 Obligacji serii C o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 980 PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 12 lutego 2025 roku. Celem emisji jest pozyskanie finansowania dla jednostki zależnej Recap SPV 8 Sp. z o.o. na realizację projektu inwestycyjnego, w tym nabycia nieruchomości gruntowej w Warszawie;
- dnia 23 lutego 2024 roku jednostka zależna Cavatina Holding S. A. wyemitowała obligacje serii M2024A o wartości nominalnej 21 650 tys. PLN. Termin wykupu przypada na dzień 11 września 2027 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 12 kwietnia 2024 roku;
- w dniu 8 marca 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 6 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu obrotowego z konsorcjum banków spółdzielczych, którego liderem jest ABS Bank Spółdzielczy w Andrychowie. Pozyskanie finansowania przeznaczone jest na zakup gruntu położonego przy ul. Tuwima w Łodzi;
- dnia 19 marca 2024 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m² GLA;
- w dniu 25 marca 2024 roku spółka zależna Jardin Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt inwestycyjny z VeloBank S.A. na kwotę 7 000 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 20 marca 2036 roku;
- w dniu 28 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z TYR Private Debt Rynku Nieruchomości FIZAN na kwotę 15 550 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 27 marca 2026 roku;
- dnia 29 marca 2024 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku mieszkalnego Ocean Apartments C w Krakowie o powierzchni 5,4 tys. m² PUM;

Działalność dodatkową Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów, nagrań wideo, działalność wydawnicza, produkcji wina i oliwy oraz świadczenie

usług medycznych. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności grupy kapitałowej.

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

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych), związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości biurowych i mieszkaniowych. Szczególnie istotnym elementem modelu biznesowego Grupy jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na uniezależnienie się od zewnętrznych usług projektowania architektonicznego, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych, sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która w przypadku wielu innych deweloperów jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach.

Do kluczowych obszarów kompetencji Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. należą:

AKWIZYCJA GRUNTÓW:

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

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE:

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

GENERALNE WYKONAWSTWO:

Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy inwestycji, obejmujące zakontraktowanie inwestycji w oparciu o wypracowany i unikatowy system kontraktowania pozwalający na maksymalizację

marży; m. in.: poprzez przygotowanie i wdrożenie optymalnego harmonogramu realizacji projektu, wybór podwykonawców z dużej bazy podmiotów i uzgodnienie elastycznych warunków współpracy, wybór dostawców materiałów budowlanych i negocjacje cen poprzez dedykowany dział centralnych zakupów, koordynację prac poszczególnych podwykonawców, ciągłe, aktywne zarządzanie budżetem poprzez poszukiwanie nowych lepszych lub efektywniejszych kosztowo rozwiązań oraz nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami, co pozwala minimalizować ilość usterek wykonawczych.

KOMERCJALIZACJA POWIERZCHNI:

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

PROJEKTOWANIE I WYKOŃCZENIE WNĘTRZ (tzw. FIT-OUT):

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

ZARZĄDZANIE OBIEKTAMI:

Grupa aktywnie zarządza posiadanymi nieruchomościami w okresie od zakończenia komercjalizacji do sprzedaży tj. w okresie eksploatacji budynku. W trosce o jakość świadczonych usług na rzecz najemców Grupa posiada wewnętrzny dział zarządzania nieruchomościami, składający się z kilku osób, zajmujących się koordynacją prac podwykonawców, np. w zakresie zarządzania nieruchomościami (ang. Property Management), zarządzania procesami

i infrastrukturą (ang. Facility Management), jak również zarządzaniem budżetami operacyjnymi w sposób pozwalający na minimalizację opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców.

SPRZEDAŻ SKOMERCJALIZOWANYCH OBIEKTÓW:

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

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ:

Działania sprzedażowe w obszarze segmentu mieszkaniowego podejmowane są przez dedykowany zespół w ramach Grupy Kapitałowej pod przewodnictwem doświadczonych dyrektorów sprzedaży.

Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. zakłada przede wszystkim budowę projektów mieszkaniowych oraz selektywną realizację obiektów biurowych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała).

Podstawowy celem strategicznym Grupy na najbliższe lata to osiągnięcie pozycji jednego z liderów polskiego rynku deweloperów mieszkaniowych.

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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku

W dniu 11 maja 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Cavatina sp. z o.o., na podstawie art. 45.1.A Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2023 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

	Na dzień 31 grudnia 2023 roku	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Aktywa trwałe, w tym:	2 732 281	2 395 583	336 698	14%
- Rzeczowe aktywa trwałe	129 352	122 862	6 490	5%
- Nieruchomości inwestycyjne	2 504 814	2 155 336	349 478	16%
- Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	60 956	75 486	(14 530)	-19%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 068 791	529 864	538 927	102%
- Zapasy	804 960	298 771	506 189	169%
- Należności krótkoterminowe	21 076	34 874	(13 798)	-40%
- Inwestycje krótkoterminowe	74 586	77 812	(3 226)	-4%
Aktywa razem	3 801 072	2 925 447	875 625	30%
Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	856 769	790 579	66 190	8%
Udziały niekontrolujące	369 569	341 286	28 283	8%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 837 193	1 256 914	580 279	46%
- Kredyty i pożyczki	1 374 096	872 247	501 849	58%
- Obligacje	317 291	276 413	40 878	15%
- Zobowiązania inwestycyjne	19 113	24 844	(5 731)	-23%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	737 541	536 668	200 873	37%
- Kredyty i pożyczki	217 979	273 415	(55 436)	-20%
- Obligacje	76 986	-	76 986	0%
- Zobowiązania inwestycyjne	139 184	185 845	(46 661)	-25%
- Pozostałe zobowiązania niefinansowe	212 889	23 443	189 446	808%
Pasywa razem	3 801 072	2 925 447	875 625	30%

Suma aktywów na koniec 2023 roku wyniosła 3 801 072 tys. zł wobec 2 925 447 tys. zł na koniec 2022 roku. Aktywa trwałe miały wartość 2 732 281 tys. zł wobec 2 395 583 tys. zł na koniec roku 2022, stanowiąc 72 % sumy aktywów ogółem. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 504 814 tys. zł, tj. 66 % aktywów na koniec 2023 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest konsekwencją ponoszenia nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty oraz ich wyceny do wartości godziwej (tych projektów, które spełniają kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy). Na koniec 2023 roku aktywa obrotowe osiągnęły wartość 1 068 791 tys. zł tj. 28 % sumy aktywów, w ramach których największą wartość mają zapasy związane z realizacją projektów mieszkaniowych na sprzedaż.

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

Zobowiązania długoterminowe Grupy na koniec 2023 roku wynosiły 1 837 193 tys. zł wobec 1 256 914 tys. zł na koniec 2022 roku, co oznacza wzrost o 46 %. Znaczący wzrost był przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania kolejnych inwestycji realizowanych przez Grupę.

Zobowiązania krótkoterminowe Grupy na koniec 2023 roku wynosiły 737 541 tys. zł wobec 536 668 tys. zł na koniec 2022 roku co oznacza zmianę o 37%. Przyrost salda wynika w głównej mierze ze wzrostu salda zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek na mieszkania i wpłat klientów na rachunki powiernicze.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku		
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	49 094	-	49 094	-
Przychody z najmu i aranżacji	92 304	72 548	19 756	27%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	166 855	167 631	(776)	0%
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	224 712	195 428	29 284	15%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(76 449)	(66 309)	(10 140)	15%
Zysk z działalności operacyjnej	148 263	129 119	19 144	15%
Przychody (koszty) finansowe	(12 025)	(53 379)	41 354	-77%
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(14 530)	9 157	(23 687)	-259%
Zysk brutto	121 708	84 897	36 811	43%
Podatek dochodowy	(24 725)	(17 836)	(6 889)	39%
Zysk netto za rok obrotowy, w tym:	96 983	67 061	29 922	45%
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej	68 715	58 491	10 224	17%
zysk przypadający na udziały niekontrolujące	28 268	8 570	19 698	230%

W 2023 roku zgodnie z polityką rachunkowości rozpoznała przychody ze sprzedaży mieszkań inwestycji Global Apartments w wysokości 49 094 tys. PLN.

Wzrost przychodów z czynszu i aranżacji w roku 2023 w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o blisko 27% wynika z postępującej komercjalizacji projektów oddanych do użytkowania w poprzednich okresach sprawozdawczych oraz rozpoczęcia najmu na projektach oddanych do użytkowania w trakcie okresu sprawozdawczego.

W pozycji zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa wykazuje zyski i straty: (i) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (gruntów, projektów w trakcie budowy, projektów ukończonych uwzględniające postęp prac budowlanych oraz podpisywanie kolejnych umów najmu

(również tzw. pre-lease, tj. umów zawieranych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku), (ii) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

W 2023 roku znacznie wzrosły przychody finansowe w wyniku osłabienia się kursu EUR względem PLN i rozpoznania istotnych dodatnich różnic kursowych z wyceny bilansowej zobowiązań finansowych. Na wysokość kosztów finansowych w roku 2023 wpłynęły utrzymujące się wysokie poziomy indeksów WIBOR i EURIBOR oraz wzrost salda zobowiązań finansowych zaciągniętych na realizację kolejnych projektów inwestycyjnych.

We wrześniu 2020 roku Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. w wyniku dokonanej transakcji, stała się jednostką współkontrolowaną, której udziały wyceniane są metodą praw własności. W trakcie 2023 roku Grupa rozpoznała stratę z tytułu spadku aktywów netto spółki Cavatina Office, będącą konsekwencją przede wszystkim umocnienia PLN względem EUR, w kwocie 14 255 tys. zł.

Zysk z działalności operacyjnej w roku 2023 wyniósł 148 263 tys. zł i był wyższy niż zysk z działalności operacyjnej w kwocie 129 119 tys. zł wypracowany w 2022 roku. Wzrost zysku względem okresu porównawczego, wynika przede wszystkim z przekazania pierwszych mieszkań odbiorcom oraz rosnącego wyniku z najmu powierzchni biurowych i sprzedaży aranżacji.

Wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 96 983 tys. zł na koniec grudnia 2023 roku i był wyższy od wyniku z 2022 roku o 45%.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(43 087)	(179 312)	136 225	-76%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(462 436)	(46 384)	(416 052)	897%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	561 405	147 929	413 476	280%
Razem przepływy pieniężne	55 882	(77 767)	133 649	172%

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły w 2023 roku (-) 43 087 tys. zł wobec (-) 179 312 tys. zł w 2022 roku. Ujemne przepływy w obu okresach sprawozdawczych wynikają w głównej mierze z korekty wyniku brutto o niepieniężny wynik z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz różnic kursowych z wyceny bilansowej prezentowanych w ramach innych korekt.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w roku 2023 (-) 462 436 tys. zł, wobec (-) 46 384 zł w okresie porównawczym. Po stronie wy wpływów kluczowe były ponoszone w obu okresach wydatki na nieruchomości inwestycyjne (akwizycja gruntów oraz koszty realizacji inwestycji) oraz wpływ w 2022 roku środków pozyskanych ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w roku 2023 561 405 tys. zł, wobec 147 929 tys. zł w okresie porównawczym. Pozyskane finansowanie w obu okresach posłużyło

Grupie finansowaniu rozpoczętych w latach ubiegłych projektów inwestycyjnych oraz rozpoczęciu nowych.

Wybrane wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku

Wskaźniki rentowności:

		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	7,91%	5,92%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	2,55%	2,29%

Wzrost poziomu wskaźników rentowności względem okresu porównawczego wynika przede wszystkim z wyniku na sprzedaży mieszkań, wyższego wyniku z najmu, który z roku na rok znacząco wzrasta z uwagi na większą liczbę nieruchomości inwestycyjnych oddanych do użytkowania oraz większego stopnia ich komercjalizacji.

Wskaźniki finansowania:

		Na dzień 31 grudnia 2023 roku	Na dzień 31 grudnia 2022 roku
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / suma aktywów	67,74%	61,31%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	19,40%	18,34%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	48,33%	42,96%

Wzrost wskaźników finansowania w 2023 roku wynika ze zwiększenia salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji na koniec 2023 roku wobec końca 2022 roku.

Wskaźnik zadłużenia:

		Na dzień 31 grudnia 2023 roku
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto / aktywa netto	0,50

Wskaźnik Zadłużenia Netto prezentowany jest zgodnie z punktem 18 warunków emisji obligacji serii E1, 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 2023 roku:

		31 grudnia 2023
Σ	Zadłużenie Finansowe	2 042 802
(+)	Kredyty i pożyczki	1 592 075

(+)	Obligacje	394 277
(+)	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz faktoringu odwrotnego	56 450

Σ	Zadłużenie Finansowe Netto	1 861 328
(+)	Zadłużenie finansowe	2 042 802
(-)	Środki pieniężne, w tym na rachunkach powierniczych oraz depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	181 474

Σ	Aktywa Netto	3 685 862
(+)	Aktywa razem	3 801 072
(-)	Wartość firmy	-
(-)	Środki pieniężne	115 210

Grupa konsekwentnie realizuje swoje zadania inwestycyjne finansując się również środkami pochodzącymi z kredytów i pożyczek oraz emisji obligacji.

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

Wybrane dane finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. (w tys. zł) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Cavatina Sp. z o.o.

	Na dzień 31 grudnia 2023 roku	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
Aktywa trwałe, w tym:	941 513	861 634	79 879	9%
- Udziały wyceniane metodą praw własności	891 242	809 862	81 380	10%
- Udzielone pożyczki	47 695	49 024	-1 329	-3%
Aktywa obrotowe, tym:	1 391	5 079	-3 688	-73%
- Należności z tytułu udzielonych poręczeń, handlowe oraz inne należności	558	4 367	-3 809	-87%
- Pozostałe aktywa niefinansowe	458	89	369	415%
- Środki pieniężne	375	623	-248	-40%
Aktywa razem	942 904	866 713	76 191	9%
Kapitał własny	886 701	809 934	76 767	9%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	3 227	532	2 695	507%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	3 227	532	2 695	507%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	52 976	56 247	(3 271)	-6%
- Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	41 357	48 945	(7 588)	-16%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 257	6 662	4 595	69%
Pasywa razem	942 904	866 713	76 191	9%

Suma aktywów na koniec roku 2023 roku wyniosła 942 904 tys. zł wobec 866 713 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku. Najistotniejszy wzrost odnotowano w pozycji udziały wyceniane metodą praw własności do 891 242 tys. zł na koniec 2023 roku wobec 809 862 tys. zł na koniec 2022 roku. Wzrost w 2023 roku związany jest dalszym z rozwojem Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki Cavatina Sp. z o.o.

	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku		
Działalność kontynuowana				
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	11 718	12 340	-622	-5%
Wycena udziałów metodą praw własności	70 538	44 317	26 221	59%
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(3 701)	(4 322)	621	-14%
Koszty ogólnego zarządu	(243)	(2 950)	2 707	-92%
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(31)	(2 045)	2 014	-98%
Zysk z działalności operacyjnej	78 281	47 340	30 941	65%
Pozostałe przychody (koszty) finansowe	(70)	493	-563	-114%
Zysk brutto	78 211	47 833	30 378	64%
Podatek dochodowy	(1 444)	(1 008)	-436	43%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	76 767	46 825	29 942	64%

Zysk netto w roku 2023 wyniósł 76 767 tys. zł wobec 46 825 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. W rachunku zysków i strat istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wysokość jest bezpośrednio skorelowana z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości.

Przepływy pieniężne	Rok zakończony dnia		Zmiana [w tys. zł]	Zmiana [%]
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	17 016	5 429	11 587	213%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(5 815)	30 034	(35 849)	-119%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(11 449)	(37 643)	26 194	-70%
Razem przepływy pieniężne	(248)	(2 180)	1 932	-89%

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej na koniec 2023 roku wyniosły 17 016 tys. zł. Najistotniejszą pozycją, która korygowała zysk brutto to korekty z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej na koniec 2023 roku wyniosły (-) 5 815 tys. zł. Na saldo wpłynęły głównie udzielone pożyczki od jednostek powiązanych.

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej na koniec 2023 roku wyniosły (-) 11 449 tys. zł i dotyczyły głównie wypływów z tytułu spłaty pożyczek.

Stan środków pieniężnych na koniec 2023 roku wyniósł 375 tys. zł.

Wybrane wskaźniki finansowe Spółki Cavatina Sp. z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku

Wskaźniki rentowności:

		Rok zakończony dnia	
		31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	8,66%	5,78%

Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto / aktywa ogółem	8,14%	5,40%
-------------------------------	----------------------------	-------	-------

Wysokość wskaźników rentowności jest ściśle skorelowana z wysokością osiągniętego przez Spółkę zysku operacyjnego, którego wzrost wynikał z wyższej niż w okresie porównywalnym zmiany aktywów netto spółek zależnych realizujących kolejne nieruchomości biurowe oraz projekty mieszkaniowe.

Wskaźniki finansowania:

		Na dzień 31 grudnia 2023 roku	Na dzień 31 grudnia 2022 roku
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	5,96%	6,55%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe /suma aktywów	5,62%	6,49%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe /suma aktywów	0,34%	0,06%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	4,69%	5,64%

VI. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

W ocenie Zarządu Cavatina Sp. z o.o. obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zakłada kontynuację prowadzenia działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

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

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

transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

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

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

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w 2023 roku wyniosło blisko 134 osób.

VIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA SP. Z O.O. ORAZ ZNACZĄCYCH UMÓW ZAWARTYCH W 2023 ROKU.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o. o. przeprowadziła m. in. poniższe operacje / transakcje:

PROGRAM PUBLICZNEJ EMISJI OBLIGACJI

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę nr 1/02/2023 o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny. Suplement nr 1 do tego prospektu z dnia 28 kwietnia 2023 roku został zatwierdzony przez KNF w dniu 9 maja 2023 roku, suplement nr 2 do tego prospektu z dnia 18 maja 2023 roku został zatwierdzony przez KNF w dniu 19 maja 2023 roku, natomiast suplement nr 3 do tego prospektu z dnia 31 maja 2023 roku został zatwierdzony przez KNF w dniu 5 czerwca 2023 roku. Spółka w dniu 12 stycznia 2024 roku zdecydowała o przedterminowym zakończeniu Programu Prospektowego 2023.

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o emisji do 50.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln zł z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku. W dniu 31 maja 2023 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 25.000

zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej 25 000 000 zł. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst w dniu 7 czerwca 2023 roku.

W dniu 27 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 40.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B_EUR o łącznej wartości nominalnej do 5 mln EUR z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 26 stycznia 2027 roku. W dniu 20 lipca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 43.669 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B_EUR o łącznej wartości nominalnej 4.366.900 EUR. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst w dniu 26 lipca 2023 roku.

W dniu 4 września 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 50.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z terminem ich przypadającym na dzień 26 marca 2027 roku. W dniu 21 września 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 50.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst w dniu 26 września 2023 roku.

W dniu 1 grudnia 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 40.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023D o łącznej wartości nominalnej do 40 mln zł z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 22 czerwca 2027 roku. W dniu 19 grudnia 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 22.134 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023D o łącznej wartości nominalnej 21.134.000 zł. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst w dniu 22 grudnia 2023 roku.

EMISJI OBLIGACJI CAVATINA SPV 34 SP. Z O.O.

W dniu 30 listopada 2023 roku zarząd spółki pod firmą Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. podjął uchwałę nr 2/11/2023 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji w różnych walutach (EUR/PLN/USD). W ramach programu Cavatina 34 Sp. z o.o. wyemitowała trzy serie zwykłych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Celem emisji obligacji w ramach programu było pozyskanie środków na udzielenie Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie pożyczki celowej z przeznaczeniem na zapłatę części ceny nabycia nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej. Przeprowadzenie oferty obligacji nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w związku z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Prospektowego.

NAJWAŻNIEJSZE KREDYTY INWESTYCYJNE I POŻYCZKI FINANSUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

- W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięcia polegającego na budowie i wykończeniu budynku biurowego Cavatina Hall B w Bielsku - Białej. Kwota kredytu to 30.000.000,00 zł. Termin spłaty przypada na dzień 25 czerwca 2034 roku.
- W dniu 18 lipca 2023 roku spółka zależna – Cavatina Group S.A. zawarła z Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu umowę pożyczki, na mocy której to Bank Nowy S.A. udzielił na rzecz Cavatina Group S.A. finansowania w kwocie 31.090.000,00 zł przeznaczonej na bieżącą działalność Spółki.
Termin spłaty przypada na dzień 18 lipca 2043 rok.
- W dniu 15 września 2023 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. , tj. Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu dewizowego inwestycyjnego z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i wykończeniu budynku dawnego kantoru Widzewskiej Manufaktury w Łodzi. Kwota kredytu to 2.650.000,00 EUR. Termin spłaty przypada na dzień 25 października 2035 rok.
- W dniu 19 października 2023 roku spółki zależne od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu umowę kredytu, związaną z realizacją inwestycji biurowo- usługowych „QUORUM A” („Budynek A”) oraz „QUORUM D” („Budynek D”) we Wrocławiu przy ul. Sikorskiego i Rybackiej. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 48 000 000 EUR, na które to kwoty składają się kredyty opisane poniżej (łącznie „Kredyty”):
 - (i) kredyt budowlany do kwoty 20 000 000 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów inwestycji „Quorum A” (dalej: „Kredyt A”),
 - (ii) kredyt na VAT naliczany w związku z inwestycją „Quorum A” i wykończeniem inwestycji „Quorum D” w kwocie do 3.000.000 EUR (dalej: „Kredyt VAT”),
 - (iii) kredyt inwestycyjny do kwoty 20 000 000 EUR na refinansowania Kredytu A (dalej: „Kredyt A2”),
 - (iv) kredyt inwestycyjny do kwoty 25.000.000 EUR, na finansowanie i refinansowanie Inwestycji Quorum D, w tym spłatę istniejącego zadłużenia wynikającego z umowy pożyczki udzielonej na finansowanie Inwestycji Quorum D przez PZU FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH BIS 1 (dalej: „Kredyt D”);

Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty Kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy.

Dniem ostatecznej spłaty:

- (i) Kredytu A jest 30 czerwca 2025 roku, z zastrzeżeniem możliwości konwersji, o której mowa powyżej;
 - (ii) Kredytu A 2 jest 30 czerwca 2028 roku;
 - (iii) Kredytu D jest 30 czerwca 2028 roku;
Kredytu VAT jest 30 czerwca 2025 rok.
- W dniu 24 listopada 2023 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu umowy kredytu inwestycyjnego do kwoty 22.500.000,00 EUR w celu finansowania i refinansowania inwestycji biurowo-usługowej Palio A w Gdańsku, w tym spłatę istniejącego zadłużenia wynikającego z umowy kredytu udzielonego na rzecz Cavatina SPV 8 przez Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie.
Termin spłaty przypada na dzień 23 luty 2029 rok.

NAJWAŻNIEJSZE KREDYTY I POŻYCZKI POZYSKANE FINANSUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

- W dniu 28 kwietnia 2023 roku spółki zależne Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. zawarły z Regera Sarl z siedzibą w Luksemburgu Umowę Pożyczki, których celem jest refinansowanie oraz dalsze finansowanie budowy
 - (i) budynku mieszkalnego Quorum Office Park - budynek C we Wrocławiu oraz
 - (ii) budynku mieszkalnego Global Office Park - budynek B w Katowicach.Łączna kwota pożyczki wynosi 43 mln EUR. Pożyczka została udzielona na okres 24 miesięcy.
- W dniu 20 grudnia 2023 roku RECAP SPV 4 sp. z o.o. zawarła umowę kredytu z MBANK S.A. którego przedmiotem jest pozyskanie finansowania i refinansowania kosztów realizacji inwestycji pn. Tuwima B przy ul. Tuwima w Łodzi.

ZAKUPY NIERUCHOMOŚCI

- W dniu 31 sierpnia 2023 roku spółka zależna od Resi Capital S.A., tj. ReCap SPV 18 Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży na mocy, której spółka nabyła nieruchomość położoną w Katowicach.
- W dniu 6 grudnia 2023 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy, której spółka

stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie. W związku z nabyciem nieruchomości, o której mowa powyżej zaplanowana jest realizacja projektu o dominującej funkcji mieszkaniowej.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA I UMOWY PO DACIE BILANSOWEJ.

- W dniu 23 stycznia 2024 roku spółka zależna od Resi Capital S.A., tj. ReCap SPV 10 Sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w Katowicach.
- W dniu 9 lutego 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 32 Sp. z o.o. wyemitowała 100 Obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 100 tys. PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 30 stycznia 2026 roku. Celem emisji jest finansowanie i refinansowanie realizacji projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Recap SPV 32 Sp. z o.o., Resi Capital S.A. albo Recap SPV 8 Sp. z o.o.

Celem emisji jest finansowanie i refinansowanie realizacji projektów inwestycyjnych prowadzonych przez RECAP SPV 32 sp. z o.o. , RESI Capital S.A. albo RECAP SPV 8 Sp. z o.o.;

- W dniu 12 lutego 2024 roku spółka Resi Capital S.A. wyemitowała 16.500 Obligacji serii C o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000,00 zł, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 980,00 zł. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 12 lutego 2025 roku.

Celem emisji jest pozyskanie finansowania dla RECAP SPV 8 sp. z o.o. do realizacji projektu inwestycyjnego w tym nabycia nieruchomości gruntowej w Warszawie;

- W dniu 8 marca 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 6 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu obrotowego z konsorcjum banków spółdzielczych, którego liderem jest ABS Bank Spółdzielczy w Andrychowie. Pozyskanie finansowania przeznaczone jest na zakup gruntu położonego przy ul. Tuwima w Łodzi.
- Dnia 19 marca 2024 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m² GLA.
- W dniu 25 marca 2024 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. , tj. Jardin Sp. z o.o. zawarła z VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego, na mocy której VeloBank udzieli na rzecz Jardin Sp. z o.o. kredytu w wysokości 7.000.000,00 EUR, przeznaczonego na częściowe finansowanie i/lub refinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną w Krakowie.

Termin spłaty przypada na dzień 20 marca 2026 roku.

- W dniu 28 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z TYR Private Debt Rynku Nieruchomości FIZAN na kwotę 15 550 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 27 marca 2026 roku.
- Dnia 29 marca 2024 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku mieszkalnego Ocean Apartments C w Krakowie o powierzchni 5,4 tys. m² PUM.
- W dniu 29 marca 2024 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. na mocy umowy sprzedaży nabyła nieruchomość zlokalizowaną w Krakowie. Na przedmiotowej nieruchomości realizowana będzie inwestycja o charakterze mixed – use.

BEZPROSPEKTOWY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI CAVATINA HOLDING S.A.

W dniu 15 lutego 2024 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę nr 1/02/2024 w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce Cavatina Holding S.A. ustanowiony został program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

- W dniu 23 lutego 2024 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o wyemitowaniu w ramach Programu nie więcej niż 21.650 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii M2024A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 21.650.000 zł.

W dniu 11 marca 2024 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 21.650 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 21.650.000 zł. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 12 kwietnia 2024 roku.

Termin wykupu przypada na dzień 11 września 2027 roku.

- W dniu 19 kwietnia 2024 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o wyemitowaniu w ramach Programu nie więcej niż 100.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii M2024B o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 zł, z zastrzeżeniem, że Zarząd może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem emisji do nie więcej niż 200.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000 zł.

W dniu 13 maja 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 2/05/2024 w sprawie zmiany wielkości emisji obligacji serii M2024B, na podstawie której Zarząd Spółki postanowił o zwiększeniu maksymalnej wielkości emisji Obligacji do nie więcej niż 200.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000 zł.

Uchwałą Zarządu spółki z dnia 13 maja 2024 roku dokonano przydziału 200.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł. Termin wykupu przypada na dzień 9 listopada 2027 rok.

Dnia 21 maja 2024 roku spółka zależna Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacji serii M2024B o wartości nominalnej 20 000 tys. zł. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst w dniu 20 maja 2024 roku.

III PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W dniu 8 marca 2024 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program III”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR.

W dniu 25 kwietnia 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu III.

W dniu 30 kwietnia 2024 roku spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego Supplement nr 1 do Prospektu Podstawowego.

X. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY 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.

XI. OPIS NAJISTOTNIEJSZYCH ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

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

- 1. Rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, w szczególności ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów komercyjnych, co może utrudnić porównywalność okresów sprawozdawczych.***

Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektów komercyjnych, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następowała sprzedaż tych projektów (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie rozkładu przepływów pieniężnych w czasie każdego z projektów, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując poszczególne lata obrotowe Grupy, Inwestorzy powinni zatem wziąć pod

uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą nie zostać powtórzone w przyszłości i być istotnie różne od danych historycznych pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na: (i) jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilku projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, (ii) zmienne, opisane w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”, (iii) czynniki zewnętrzne, w szczególności kształtowanie się kursu EUR/PLN i wpływ umocnienia złotówki na wpływy ze sprzedaży projektu komercyjnego oraz nieprzewidywalność kształtowania się popytu na projekty komercyjne, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariacie, pomimo realizacji prac wykonawczych i wynajmu poszczególnych projektów komercyjnych zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w danym okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów komercyjnych, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów komercyjnych, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie. Ponadto, należy zauważyć, że w roku 2023 Grupa nie zrealizowała sprzedaży żadnego ze swoich projektów komercyjnych i nie może wykluczyć, że w razie utrzymującej się bardzo ograniczonej aktywności na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, taka sytuacja powtórzy się w przyszłości.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

2. Część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla jego sfinansowania Grupa indywidualnie planuje i dostosowuje źródła finansowania, obejmujące środki własne oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie pożyczek lub kredytów i obligacji, a w przypadku projektów mieszkaniowych, również wpływy z przedsprzedaży. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania

zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

W warunkach podwyższonego poziomu awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na projekty realizowane przez Grupę, w szczególności projekty komercyjne, nie można wykluczyć okresowego dodatkowego utrudnienia lub ograniczenia dostępu do środków pochodzących z kredytów, pożyczek lub obligacji, m.in. poprzez wzrost oczekiwań odnośnie do udziału własnego w projekcie czy też, w przypadku projektów komercyjnych, poziomu tzw. przednajmu (ang. *pre-lease*), wymaganego do uruchomienia finansowania (dot. w szczególności kredytów bankowych) lub ceny finansowania (dot. wszystkich form finansowania).

Ponadto, na podstawie umów kredytowych i pożyczek, zostały ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania zabezpieczenia spłaty, m.in. w postaci hipotek na nieruchomościach, na których prowadzone są lub będą projekty, będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Grupy. Nie można wykluczyć, że w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązane przez banki albo pożyczkodawców z powodu braku terminowych spłat lub naruszenia kowenantów zawartych w tych umowach. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się istotnie, tj. Grupa zaobserwowała jedynie wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przednajmu wymaganego do uruchomienia finansowania, który utrzymuje się do dziś, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3. *Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z okolicznościami nieprzewidzianymi takimi jak inwazja Rosji na Ukrainę oraz pandemii COVID-19, mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.*

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

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

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych, niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2020-2023 kiedy zarówno na

skutek stale podnoszonej jakości realizowanych obiektów oraz kolejno pandemii COVID-19, inwazji Rosji na Ukrainę oraz szeroko pojętej presji inflacyjnej, rosły wydatki na materiały i usługi budowlane. Pomimo tego Grupa utrzymuje marże na realizowanych projektach na zadowalającym poziomie. Jednocześnie, w ocenie Spółki nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Potencjalny dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców, będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

4. Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu oraz poziomu kursu walutowego mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów komercyjnych, przychody i płynność Spółki i Grupy.

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów komercyjnych, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiędzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), (vi) umocnienie się złotego względem euro, przekładające się - każde z osobna lub w różnych kombinacjach - na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu komercyjnego oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanych i faktycznych wpływów środków ze sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa przyjmuje opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów. Co więcej, nawet poprawnie ustalona wartość godziwa

zgodna z aktualnymi warunkami rynkowymi nie gwarantuje, że finalna cena sprzedaży projektu komercyjnego nie będzie od niej odbiegała, np. na skutek pogorszenia się warunków rynkowych w przyszłości.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

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

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równoległe działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji, w szczególności w odniesieniu do projektów komercyjnych. Model działalności przyjęty przez Grupę odróżnia ją od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Podobny model działania Grupa zamierza stosować realizując projekty mieszkaniowe.

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Istotna część realizowanych przez Grupę projektów znajduje się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności: wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości.

Ponadto, w odniesieniu do projektów komercyjnych, okres ich realizacji, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych.

Opóźnienie komercjalizacji lub sprzedaży projektu, zarówno komercyjnego jak i mieszkaniowego, wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu jego realizacji, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków.

Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży dla powierzchni biurowych oraz projektów mieszkaniowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

6. Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obarczone ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet - w skrajnym przypadku - uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółkę z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami repriwatyzyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

W ocenie Spółki, ryzyko w przypadku Grupy jest wyższe w przypadku realizacji projektów komercyjnych, które z założenia koncentrują się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

7. Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiągnięcie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być

wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów. Należy mieć na uwadze, że w kilkuletniej perspektywie samorządy będą musiały opracować nowe plany ogólne (zgodnie z przepisami samorządy będą miały na to czas do 1 stycznia 2026 r.), które zastępują dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla deweloperów zmiana ta być może będzie oznaczała wzrost kosztów realizacji inwestycji.

Z uwagi na zamiar zmiany przeznaczenia wybranych, obecnie posiadanych nieruchomości, na których pierwotnie planowano realizację projektów komercyjnych, na projekty mieszkaniowe, Grupa jest narażona na ryzyka związane z przepisami prawa. Nie można wykluczyć, że z uwagi na regulacje prawne dotyczące możliwości zagospodarowania nieruchomości, zmiana przeznaczenia nieruchomości z realizacji projektów komercyjnych na mieszkaniowe nie będzie możliwa lub będzie możliwa w innym wymiarze niż zakładany. Realizacja wyżej wymienionych okoliczności może mieć wpływ na ograniczenie skali realizacji strategii Grupy, a w konsekwencji na wyniki finansowe.

XII. 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 przede wszystkim w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt inwestycyjny walutowy denominowany w EUR. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczone 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 29 maja 2024 roku