

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAVATINA SPV 9 SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE.....	3
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Spółce.....	3
Kapitał zakładowy.....	3
Wypłata dywidendy.....	3
Nabycie udziałów własnych.....	4
Organy Spółki.....	4
Skład Zarządu Spółki.....	4
II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY	4
III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ SPÓŁKI	4
IV. ZATRUDNIENIE	5
V. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	6
VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI.....	6
VIII. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA.....	6
IX. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE.....	7

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.

Niniejsze sprawozdanie z działalności jest sprawozdaniem za rok obrotowy, trwający od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Spółce, które nastąpiły po tym okresie (po dniu bilansowym) i są aktualne na dzień jego sporządzenia.

Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Spółce

Firma Spółki:	CAVATINA SPV 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej zwana „Spółką”)
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków

Krajowy Rejestr Sądowy (KRS):

Numer KRS:	0000750936
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data powstania Spółki:	20.08.2018
Data rejestracji w KRS:	05.10.2018

Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON):

Numer identyfikacyjny REGON:	381510970
------------------------------	-----------

Ewidencja podatkowa:

Numer identyfikacji podatkowej (NIP):	6793175452
---------------------------------------	------------

Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku jak i na dzień niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy wynosi 5.000,00 PLN i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, z których 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki objął jedyny wspólnik – Cavatina Holding S.A.

Wypłata dywidendy

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie wypłacała dywidendy.

Nabycie udziałów własnych

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych udziałów własnych.

Organy Spółki

Organami Spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników
- Zarząd

Skład Zarządu Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku Zarząd Spółki był wieloosobowy i w skład jego wchodziły następujące osoby:

- Rafał Malarz – Członek Zarządu
- Daniel Draga – Członek Zarządu
- Szymon Będkowski – Członek Zarządu

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Sposób reprezentacji Spółki jest następujący: spółkę reprezentować może każdy Członek Zarządu samodzielnie

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY

- W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem, Spółka realizowała inwestycję deweloperską w Łodzi przy ul. Piłsudskiego – Łódź WIMA A, w oparciu o uzyskaną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-I.122.2020 z dnia 16 stycznia 2020 roku (sygn. DAR-UA.I.6740.567.2019 658616.GG) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia m.in. na przebudowę nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania z funkcji produkcyjno-magazynowej na usługowo – biurową oraz parkingową budynku hali przemysłowej - przędzalni Widzewskiej Manufaktury na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 135 w Łodzi;
- W dniu 10 listopada 2023 roku Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr 1/11/2023 ws. zmiany adresu Spółki na nowy: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków.

III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ 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
<u>Wskaźniki finansowania</u>			
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	99%	100%
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	61%	100%
		Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu
<u>Wskaźniki płynności</u>			
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,00	1,66
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,00	1,66
- płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,00	0,01

Sytuacja finansowa Spółki w okresie sprawozdawczym była stabilna.

Spółka posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości, a jej głównym źródłem finansowania w przyszłości będzie finansowanie od podmiotów powiązanych oraz z kredytów. Zdaniem Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

IV. ZATRUDNIENIE

W okresie raportowym objętym sprawozdaniem, Spółka nie zatrudniała pracowników.

V. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU, 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 od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku, a także po jego zakończeniu – do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego:

W dniu 10 listopada 2023 roku Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr 1/11/2023 ws. zmiany adresu Spółki na nowy: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków.

Ponadto trwająca od dnia 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę, która przyjęła formę pełnoskalowych działań wojennych, wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Reperkusje wojny na Ukrainie okazały się zaskakująco mocno znaczące i niezwykle silnie oddziaływujące zarówno na

gospodarkę Polski jak i na gospodarkę światową. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności usługodawców oraz ogólny wzrost kosztów.

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W bieżącym roku obrotowym w Spółce nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo – rozwojowym. Spółka również obecnie nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Spółka w trakcie swojego istnienia i działalności operacyjnej będzie zajmowała się realizacją inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku biurowego Łódź WIMA A w Łodzi, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie wynajmowania lokali w budynku na rzecz najemców.

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd nie stwierdza na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu 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 może napotkać następujące czynniki ryzyka i zagrożeń:

a) Czynniki zewnętrzne:

- Sytuacja finansowa przyszłych najemców Spółki;
- Kształtowanie się cen materiałów, produktów i usług, dostępność wykwalifikowanych podwykonawców;
- Ogólna kondycja polskiej gospodarki, wskaźnik inflacji, poziom stóp procentowych, kursy walut;
- Polityka podatkowa prowadzona przez Państwo polskie;

b) Czynniki wewnętrzne:

- Konieczność nieustannego doskonalenia procesów zarządzania nieruchomością inwestycyjną;
- Zarządzanie płynnością finansową Spółki poprzez systematyczne monitorowanie projekcji wpływów i wypływów środków pieniężnych oraz efektywna aranżacja źródeł finansowania;

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

W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku Spółka nie stosowała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Ponadto, 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 15 marca 2024 roku

Członek Zarządu – Rafał Malarz

Członek Zarządu – Daniel Draga

Członek Zarządu – Szymon Będkowski