



Publiczna Emisja Obligacji serii P2023C  
Cavatina Holding S.A.



*Kraków, wrzesień 2023 r.*  
*Reklama*

# ▲ Zastrzeżenia prawne

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE („SPÓŁKA”). OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 29 MARCA 2023 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.CAVATINA.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL. INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ CAVATINA HOLDING S.A. WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO.

OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

**Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.**

**Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie w części "czynniki ryzyka".**

Kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta (zgodnie z sekcją 2 Podsumowania Prospektu):

1. Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji na Ukrainę, mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu;
2. Poziom rynkowych stóp procentowych może w najbliższych miesiącach wzrastać, co wpłynęłoby niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę, a tym samym na jej wyniki finansowe;
3. Ze względu na pandemię COVID-19 wzrosło zainteresowanie pracą w trybie zdalnym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych;
4. Pandemia COVID-19 może wywierać negatywne skutki na koszty poszczególnych projektów;
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;
6. Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Spółki i Grupy;
7. Ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów, rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych pod kątem zdolności do spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji;
8. Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obarczone ryzykiem operacyjnym.

**Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.**

**Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie w części "czynniki ryzyka".**

Kluczowe ryzyka właściwe dla Obligacji (zgodnie z sekcją 3 Podsumowania Prospektu):

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji;
2. Ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą;
3. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji;
4. Ryzyko zmiany stopy procentowej;
5. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie.

# Parametry emisji serii P2023C

<b>Emitent</b>	Cavatina Holding S.A.
<b>Podmiot Zabezpieczający</b>	Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca względem Emitenta)
<b>Wartość emisji</b>	Do 50 mln PLN
<b>Termin wykupu</b>	26.03.2027 r. (3,5 roku)
<b>Cena Nominalna 1 Obligacji</b>	1 000 PLN
<b>Cena Emisyjna 1 Obligacji</b>	1 000 PLN
<b>Minimalny zapis</b>	1 Obligacja
<b>Oprocentowanie</b>	WIBOR 6M + marża 6,00% (w skali roku)
<b>Typ oprocentowania</b>	Zmienne
<b>Cel emisji</b>	Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Podmiotu Zabezpieczającego w rozumieniu Prospektu, w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów pod projekty deweloperskie oraz na finansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.
<b>Zabezpieczenie</b>	Poręczenie Cavatina sp. z o.o.
<b>Catalyst</b>	Emitent planuje wprowadzenie Obligacji do obrotu na RR GPW.
<b>Informacje dodatkowe</b>	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Termin subskrypcji</b>	05.09.-18.09.2023 r.
<b>Planowany termin warunkowego przydziału</b>	21.09.2023 r.
<b>Planowany Dzień Emisji</b>	26.09.2023 r.

## ▲ Konsorcjum dystrybucyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023C:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLERSKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2023C.

## Informacje o Grupie Cavatina Holding

- Grupa Cavatina Holding („Grupa”) jest jednym z największych polskich deweloperów powierzchni biurowych.
- Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Do 31.03.2023 r. Grupa zakończyła budowę 19 budynków o łącznej powierzchni ponad 300 tys. m<sup>2</sup> GLA i posiada obecnie portfel inwestycyjny obejmujący ok. 315 tys. m<sup>2</sup> GLA\* w realizacji i przygotowaniu z terminem ukończenia w następnych latach.
- Grupa jest obecna w największych miastach Polski – Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Katowicach oraz Gdańsku.
- Do końca 1Q 2023 r. Grupa Cavatina Holding sprzedała do zewnętrznych podmiotów 8 projektów za łączną kwotę przekraczającą 1,6 mld zł. Wśród sprzedanych projektów są: 3 etapy kompleksu Equal Business Park, Tischnera Office, Ocean Office Park A (Kraków), Diamentum Office, Carbon Tower (Wrocław) oraz Chmielna 89 (Warszawa). W 3Q 2022 r. Grupa sprzedała 3 budynki za 665 mln zł.
- Do największych najemców powierzchni biurowej w budynkach Emitenta należą m.in.: Sabre, ING Bank B.V., UPC, PKO BP, Integer, Grupa LuxMed.
- Spółka Cavatina Holding S.A. jest jednostką dominującą (holdingową) dla Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. i odpowiada za projekty komercyjne (biurowe) w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o., której jednostka dominująca, tj. spółka Cavatina sp. z o.o. jest Podmiotem Zabezpieczającym.
- Grupa Cavatina Holding posiada własną pracownię projektową oraz generalnego wykonawcę w pełnym zakresie realizacji inwestycji: shell and core oraz fit-out – Cavatina GW sp. z o.o.
- W lipcu 2021 r. Emitent przeprowadził IPO na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie pozyskując kwotę 187,5 mln zł brutto z emisji nowych akcji.
- W skład zarządu Emitenta wchodzi: Rafał Malarz (Prezes Zarządu - CEO) oraz Daniel Draga (Wiceprezes Zarządu – CFO) oraz Szymon Będkowski (Członek Zarządu).
- Emitent od kilku lat jest obecny na rynku obligacji korporacyjnych. Saldo obligacji pozostałych do wykupu wynosi obecnie ok. 280 mln PLN.



303,9 tys. m<sup>2</sup> GLA  
ukończonych projektów



149,5 tys. m<sup>2</sup> GLA  
1,6 mld zł  
sprzedanych budynków



136,3 tys. m<sup>2</sup> GLA  
inwestycje w budowie



177,7 tys. m<sup>2</sup> GLA\*  
inwestycje w przygotowaniu

Źródło: Emitent

\* W tym 5,5 tys. m<sup>2</sup> GLA w ramach projektu JV (udział 50%)

# Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Holding

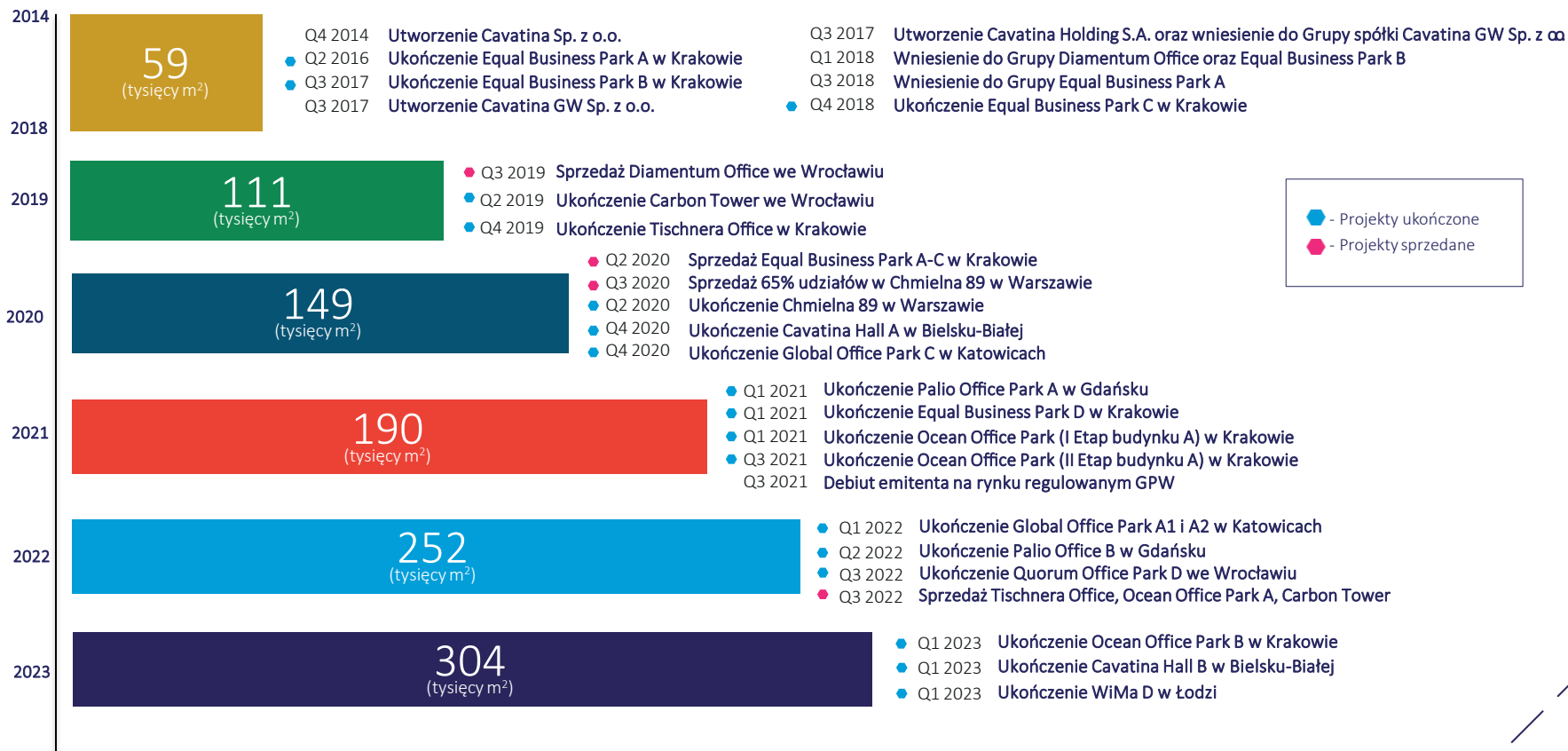
- **Koncentracja na dużych projektach** – Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m<sup>2</sup> GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m<sup>2</sup> GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe, przy czym za realizację projektów mieszkaniowych jest odpowiedzialna głównie Grupa Resi Capital (Grupa Resi Capital nie należy do Grupy Emitenta, ale należy do Grupy Podmiotu Zabezpieczającego).
- **Obecność na największych rynkach biurowych** – projekty Grupy Emitenta zlokalizowane są na obszarze 6 największych i najbardziej płynnych rynkach biurowych w Polsce: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Katowicach. Taka struktura geograficzna zwiększa prawdopodobieństwo sprawnej sprzedaży ukończonego i wynajętego projektu.
- **Minimalizacja okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji, a sprzedażą obiektów** – założeniem Emitenta jest minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą obiektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.
- **Kompleksowa obsługa projektu** – Grupa Cavatina Holding stawia na rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego, w szczególności w obszarach: projektowania inżynierskiego i architektonicznego, pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, komercjalizacji powierzchni, zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.
- **Projekty mieszkaniowe** - Grupa planuje również dodatkowo realizację projektów w obszarze mieszkań na sprzedaż, które charakteryzować się będą korzystnym rozkładem planowanych przepływów pieniężnych oraz potencjałem do generowania atrakcyjnych stóp zwrotów, jako uzupełnienie i wsparcie dla działalności w segmencie nieruchomości komercyjnych. Grupa nie spodziewa się aby te projekty miały stanowić istotną część jej portfela inwestycyjnego.

## Model biznesowy GK Cavatina





# Historia Grupy Kapitałowej Cavatina

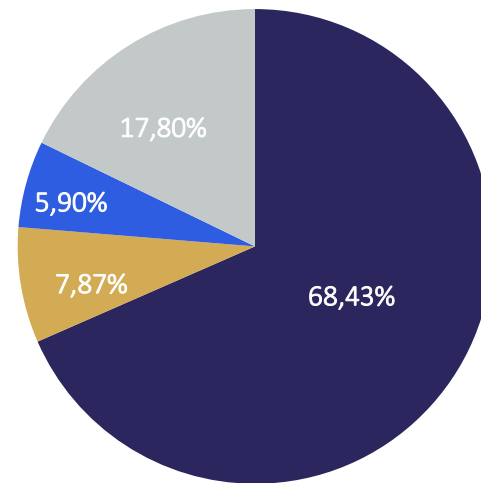


Źródło: Emitent; podana powierzchnia przedstawia wielkość zrealizowanej powierzchni komercyjnej przez Grupę Emitenta do danego okresu włącznie;

## Struktura akcjonariatu Emitenta

- W lipcu 2021 r. Emitent przeprowadził IPO na GPW w Warszawie, gdzie pozyskał 187,5 mln zł wpływów brutto z emisji nowych akcji. Środki z emisji były przeznaczone na sfinansowanie zakupu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu oraz na nakłady inwestycyjne ponoszone przez spółki celowe w związku z realizacją wybranych projektów.
- W pierwszej ofercie publicznej akcji Emitenta udział wzięły obecne na polskim rynku fundusze inwestycyjne, w tym NN OFE i Value FIZ z udziałem powyżej 5% w strukturze akcjonariatu Emitenta.
- Większościowym akcjonariuszem Emitenta jest Cavatina Group S.A., która posiada 68,43% akcji Emitenta. 100% akcji w Cavatina Group S.A. posiada **Cavatina sp. z o.o.** (jednostka dominująca najwyższego szczebla, Podmiot Zabezpieczający). Większościowym udziałowcem Podmiotu Zabezpieczającego (92% udziałów) jest Pan **Michał Dziuda** – założyciel i Prezes Zarządu Cavatina sp. z o.o., były akcjonariusz i wieloletni prezes holdingu nieruchomościowego Murapol S.A.

Akcjonariat Emitenta



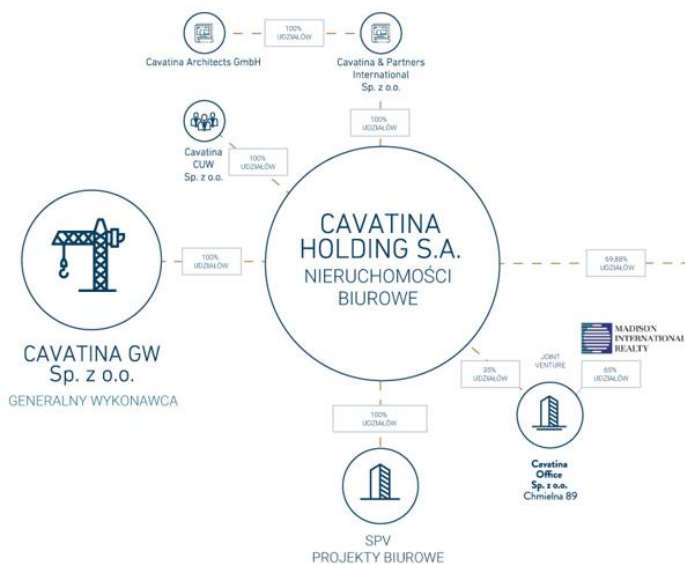
■ Cavatina Group S.A.\*   ■ NN OFE   ■ Value FIZ   ■ Pozostali

\* Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościowym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda.

Źródło: Emitent, dane na Datę Prospektu.

# Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta i Podmiotu Zabezpieczającego

## Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.



CAVATINA  
SP. Z O.O.  
JEDNOSTKA  
DOMINUJĄCA

Podmiot Zabezpieczający na  
potrzeby Publicznego Programu  
Obligacji - Cavatina sp. z o.o.

CAVATINA  
GROUP S.A.

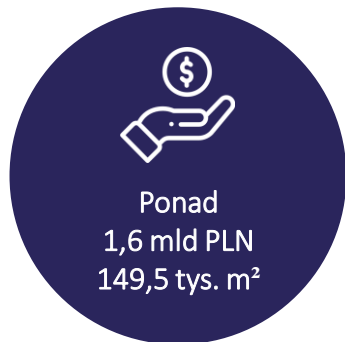
RESI  
CAPITAL S.A.  
NIERUCHOMOŚCI  
MIESZKANIOWE

RESI CAPITAL GW  
Sp. z o.o.  
GENERALNY WYKONAWCA

SPV  
PROJEKTY MIESZKANIOWE

\* Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu  
Powyższy graf przedstawia najważniejsze spółki należące do Grupy Emitenta oraz Podmiotu Zabezpieczającego  
Źródło: Emitent

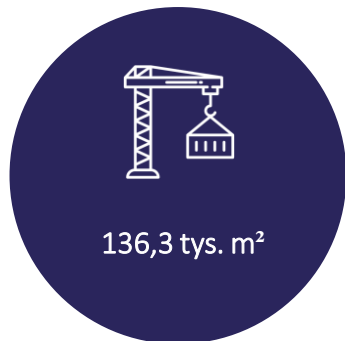
# Grupa Kapitałowa Cavatina Holding na rynku biurowym



## BUDYNKI SPRZEDANE



## BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY



## BUDYNKI W TRAKCIE REALIZACJI



## WYBRANE BUDYNKI W PRZYGOTOWANIU



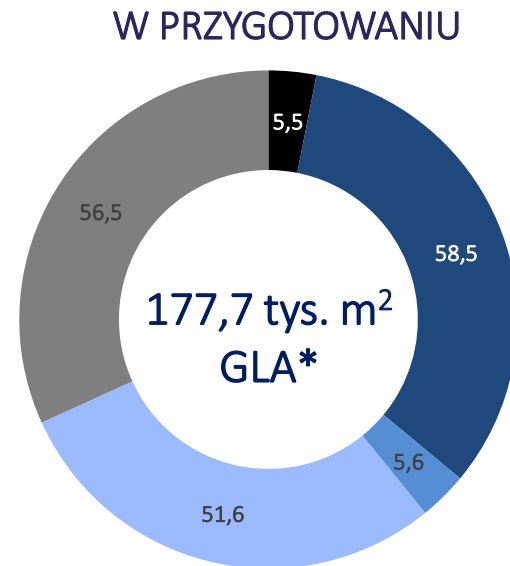
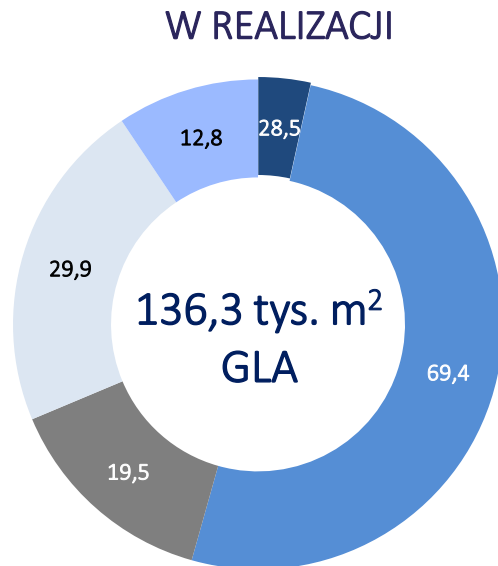
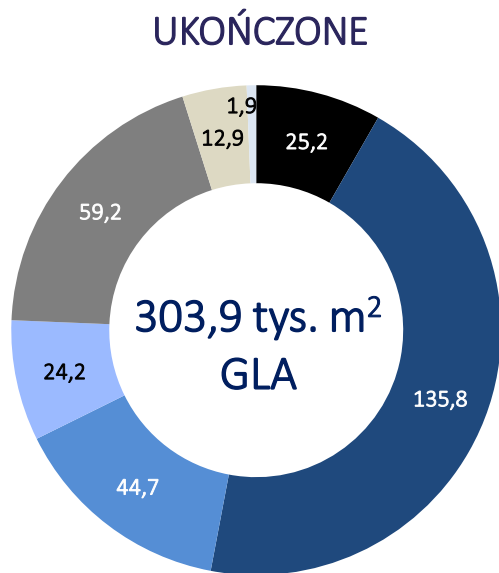
# Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA 189  
OFFICE BUILDING

Warszawa



# Portfolio projektów biurowych



617,9 tys. m<sup>2</sup> GLA

Źródło: Emitent; dane na koniec marca 2023 r.

\* w tym 5,5 tys. m<sup>2</sup> GLA w ramach projektu JV (udział 50%)

# Harmonogram projektów

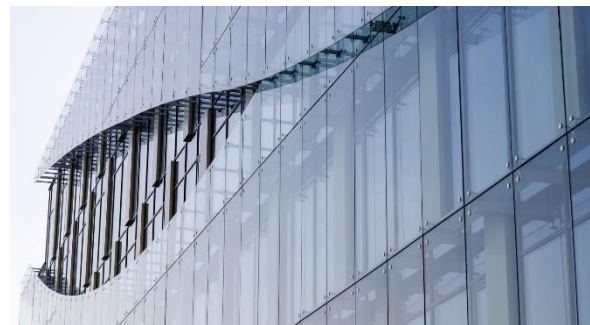
UKOŃCZONE

Nr	Nazwa Projektu	Miasto	GLA (tys. m <sup>2</sup> )*	NOI (mln EUR)**	WAULT***	Poziom najmu	Zakończenie	
1	Diamentum Office	Wrocław	9.3	1.6	Sprzedane		2Q 2018	
2	Equal Business Park A	Kraków						
3	Equal Business Park B	Kraków	49.3	8.7			4Q 2018	
4	Equal Business Park C	Kraków						
5	Chmielna 89	Warszawa	25.2	6.0			2Q 2020	
6	Carbon Tower	Wrocław	19.1	3.4			2Q 2019	
7	Tischnera Office	Kraków	33.6	6.1			4Q 2019	
8	Ocean Office Park A	Kraków	13.0	2.4			3Q 2021	
9	Global Office Park C	Katowice	4.0	0.7		3.9	100%	4Q 2020
10	Cavatina Hall A	Bielsko-Biała	8,1	1.5		5.6	100%	4Q 2020
11	Palio Office Park A	Gdańsk	16.5	2.9	5.0	97%	1Q 2021	
12	Equal Business Park D	Kraków	11.4	2.0	5.1	83%	1Q 2021	
13	Global Office Park A1	Katowice	27.3	4.8	4.9	95%	1Q 2022	
14	Global Office Park A2	Katowice	27.9	4.9	6.3	58%	1Q 2022	
15	Palio Office Park B	Gdańsk	7.7	1.4	6.8	31%	2Q 2022	
16	Quorum D	Wrocław	16.3	3.0	5.4	63%	3Q 2022	
17	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1.9	0.3	7.5	100%	1Q 2023	
18	Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4.8	0.8	9.4	61%	1Q 2023	
19	Ocean Office Park B	Kraków	28.5	5,1	5,5	43%	1Q 2023	
20	Palio Office Park C	Gdańsk	12.8	2.2		0%		
21	Widzewska Manufaktura A	Łódź	29.9	5.1		0%		
22	Ocean Office Park D	Kraków	4.7	0.8		100%	3Q 2023	
23	Quorum A	Wrocław	18.2	3.3		0%	1Q 2024	
24	Quorum B	Wrocław	51.2	9.4		0%		
25	Grundmanna Office Park I	Katowice	19.5	3.4		0%	4Q 2024	
26	Kraków Office Park II	Kraków	19.0	3.4				
27	Palio Office Park D	Gdańsk	23.4	4.3				
28	Quorum E	Wrocław	5.6	1.0				
29	Palio Office Park G+H	Gdańsk	11.6	2.1				
30	Grundmanna Office Park II	Katowice	26.5	4.7				

W PRZYGOTOWANIU W REALIZACJI

Na zabezpieczonym banku ziemi (grunty zakupione oraz będące przedmiotem przedwstępnych umów nabycia) **Cavatina Holding planuje w kolejnych latach wybudowanie ok. 315 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej**. W związku z niesprzyjającymi warunkami rynkowymi, po wybuchu pandemii COVID-19 wielu deweloperów zawiesiło plany rozpoczęcia budowy nowych projektów. Ponadto banki finansujące projekty biurowe podwyższyły wymagania dotyczące wkładu własnego inwestorów oraz poziomu komercjalizacji. W konsekwencji, począwszy **od roku 2024 na rynku biurowym przewidywana jest luka podażowa**, która zbiegnie się w czasie z oddawaniem części projektów realizowanych przez Cavatina Holding.

W związku z dynamicznie zmieniającą się sytuacją na rynku inwestycyjnym, będącą pochodną głównie rosnących stóp procentowych, Grupa na bieżąco dostosowuje plany inwestycyjne do otoczenia, co będzie miało wpływ na ostateczny harmonogram realizowanych i planowanych projektów.



\* Powierzchnia najmu brutto w budynku

\*\* Docelowy poziom dochodu operacyjnego netto, policzony jako iloraz powierzchni najmu brutto (GLA) oraz rynkowych stawek czynszowych

\*\*\* Średni czas do zakończenia podpisanych umów najmu

Źródło: Emitent; dane na koniec marca 2023 r.

# ▲ Projekty zrealizowane, sprzedane w latach 2019-2020

## EQUAL BUSINESS PARK A - C



Kraków, ul. Wielicka 28

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	49 330 m <sup>2</sup>
<b>NOI (tys. EUR):</b>	8 650
<b>Zakończenie budowy:</b>	4Q 2018
<b>Cena sprzedaży/marża na sprzedaży</b>	433 mln zł/16%*
<b>Data transakcji:</b>	2Q 2020
<b>Nabywca:</b>	Apollo Rida, Ares Management

## CHMIELNA 89



Warszawa, ul. Chmielna 89

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	25 000 m <sup>2</sup>
<b>NOI (tys. EUR):</b>	6 000
<b>Zakończenie budowy:</b>	2Q 2020
<b>Cena sprzedaży/marża na sprzedaży</b>	426 mln zł**/49%
<b>Data transakcji:</b>	3Q 2020
<b>Nabywca:</b>	Madison International Realty (65%)

## DIAMENTUM OFFICE



Wrocław, ul. Robotnicza 42a

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	9 300 m <sup>2</sup>
<b>NOI (tys. EUR):</b>	1 550
<b>Zakończenie budowy:</b>	2Q 2018
<b>Cena sprzedaży/marża na sprzedaży</b>	78 mln zł/18%*
<b>Data transakcji:</b>	3Q 2019
<b>Nabywca:</b>	Benson Elliot

\* Część marży z projektów, ponad wartość wykazaną powyżej, została rozpoznana na etapie wnoszenia nieruchomości aportem do Grupy Emitenta przez Podmiot Zabezpieczający

\*\*sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV



## ▲ Projekty zrealizowane, sprzedane w 2022 r.

### TISCHNERA OFFICE



Kraków, ul. Tischnera

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	33 600 m <sup>2</sup>
<b>NOI (tys. EUR):</b>	6 100
<b>Zakończenie budowy:</b>	4Q 2019
<b>Cena sprzedaży/marża na sprzedaży</b>	322,5mln zł/44%
<b>Data transakcji:</b>	3Q 2022
<b>Kupujący:</b>	Lone Star Funds

### CARBON TOWER



Wrocław, ul. Fabryczna

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	19 100 m <sup>2</sup>
<b>NOI (tys. EUR):</b>	3 400
<b>Zakończenie budowy:</b>	2Q 2019
<b>Cena sprzedaży/marża na sprzedaży</b>	193,5 mln zł/41%
<b>Data transakcji:</b>	3Q 2022
<b>Kupujący:</b>	Lone Star Funds

### OCEAN OFFICE PARK A



Kraków, ul. Klimeckiego

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	13 000 m <sup>2</sup>
<b>NOI (tys. EUR):</b>	2 350
<b>Zakończenie budowy:</b>	3Q 2021
<b>Cena sprzedaży/marża na sprzedaży</b>	148,6 mln zł/31%
<b>Data transakcji:</b>	3Q 2022
<b>Kupujący:</b>	Lone Star Funds

# ▲ Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

PALIO OFFICE PARK A		PALIO OFFICE PARK B		EQUAL BUSINESS PARK D		CAVATINA HALL A	
							
Gdańsk, ul. Jana z Kolna		Gdańsk, ul. Jana z Kolna		Kraków, ul. Wielicka		Bielsko Biała, ul. Dworkowa*	
GLA:	16 500 m <sup>2</sup>	GLA:	7 700 m <sup>2</sup>	GLA:	11 400 m <sup>2</sup>	GLA:	8 100 m <sup>2</sup>
Komercjalizacja:	97%	Komercjalizacja:	31%	Komercjalizacja:	83%	Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	151,8 mln zł	Wartość bilansowa:	60,9 mln zł	Wartość bilansowa:	104,8 mln zł	Wartość bilansowa:	91,4 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 880	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 350	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 000	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 510
Saldo kredytu:	63,1 mln zł	Saldo kredytu:	25,9 mln zł	Saldo kredytu:	67,4 mln zł	Saldo kredytu:	50,7 mln zł
Rozpoznana marża:	38%	Rozpoznana marża:	20%	Rozpoznana marża:	32%	Rozpoznana marża:	25%

\* Budynek Cavatina Hall z wyłączeniem części koncertowo-konferencyjnej, która została zaklasyfikowana do Rzeczowych Aktywów Trwałych

**154 400 m<sup>2</sup>**

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

**1 560 mln PLN**

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 31.03.2023)

**27 mln EUR**

Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu \* czynsz rynkowy)

**71%**

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

# ▲ Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

GLOBAL OFFICE PARK A1		GLOBAL OFFICE PARK A2		GLOBAL OFFICE PARK C		QUORUM OFFICE PARK D	
							
Katowice, ul. Mickiewicza		Katowice, ul. Mickiewicza		Katowice, ul. Mickiewicza		Wrocław, ul. Sikorskiego	
GLA:	27 300 m <sup>2</sup>	GLA:	27 900 m <sup>2</sup>	GLA:	4 000 m <sup>2</sup>	GLA:	16 300 m <sup>2</sup>
Komercjalizacja:	95%	Komercjalizacja:	58%	Komercjalizacja:	100%	Komercjalizacja:	63%
Wartość bilansowa:	306,0 mln zł	Wartość bilansowa:	273,6 mln zł	Wartość bilansowa:	45,4 mln zł	Wartość bilansowa:	192,3 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	4 800	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	4 900	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	650	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 000
Saldo kredytu:	167,8 mln zł	Saldo kredytu:	167,8 mln zł	Saldo kredytu:	11,8 mln zł	Saldo kredytu:	93,5 mln zł
Rozpoznana marża:	26%	Rozpoznana marża:	26%	Rozpoznana marża:	37%	Rozpoznana marża:	28%

**154 400 m<sup>2</sup>**

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

**1 560 mln PLN**

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 31.03.2023)

**27 mln EUR**

Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu \* czynsz rynkowy)

**71%**

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

# ▲ Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding



<b>GLA:</b>	4 800 m <sup>2</sup>
<b>Komercjalizacja:</b>	61%
<b>Wartość bilansowa:</b>	41,5 mln zł
<b>Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):</b>	820
<b>Saldo kredytu:</b>	18,0* mln zł
<b>Rozpoznana marża:</b>	17%



<b>GLA:</b>	28 500 m <sup>2</sup>
<b>Komercjalizacja:</b>	43%
<b>Wartość bilansowa:</b>	275,9 mln zł
<b>Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):</b>	5 050
<b>Saldo kredytu:</b>	151,9 mln zł
<b>Rozpoznana marża:</b>	39%



<b>GLA:</b>	1 900 m <sup>2</sup>
<b>Komercjalizacja:</b>	100%
<b>Wartość bilansowa:</b>	16,2 mln zł
<b>Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):</b>	290
<b>Saldo kredytu:</b>	-
<b>Rozpoznana marża:</b>	19%

\*kredyt zabezpieczony na inwestycji (w tym cz. koncertowo-konferencyjnej) pozyskany w formie finansowanie obrotowego na poziomie spółki Cavatina Holding S.A. po dniu bilansowym

**154 400 m<sup>2</sup>**

Łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

**1 560 mln PLN**

Łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 31.03.2023)

**27 mln EUR**

Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu \* czynsz rynkowy)

**71%**

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

# Wybrane projekty w realizacji

## WIMA A



Łódź, ul. Piłsudskiego

## PALIO OFFICE PARK C



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

## QUORUM OFFICE PARK A/B



Wrocław, ul. Sikorskiego

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	29 900 m <sup>2</sup>
<b>Czynsz biurowy (headline):</b>	13,25 EUR
<b>Poziom przednajmu:</b>	0%
<b>Planowane zakończenie budowy:</b>	b/d
<b>Zaawansowanie prac budowlanych:</b>	31%
<b>Wartość bilansowa:</b>	75,1 mln zł
<b>Budżet inwestycyjny*:</b>	258,6 mln zł
<b>Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):</b>	5 110
<b>Status pozyskiwania finansowania:</b>	W toku

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	12 800 m <sup>2</sup>
<b>Czynsz biurowy (headline):</b>	13,50-14,00 EUR
<b>Poziom przednajmu:</b>	0%
<b>Planowane zakończenie budowy:</b>	b/d
<b>Zaawansowanie prac budowlanych:</b>	22%
<b>Wartość bilansowa:</b>	20,8 mln zł
<b>Budżet inwestycyjny*:</b>	110,9 mln zł
<b>Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):</b>	2 230
<b>Status pozyskiwania finansowania:</b>	Proces w toku

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	18200 m <sup>2</sup> (A) + 51200 m <sup>2</sup> (B)
<b>Czynsz biurowy (headline):</b>	14,00-14,50 EUR
<b>Poziom przednajmu:</b>	0%
<b>Planowane zakończenie budowy:</b>	1Q 2024 (A)
<b>Zaawansowanie prac budowlanych:</b>	38% (A) / 24% (B)
<b>Wartość bilansowa:</b>	86,4 mln zł (A) / 145,7 mln zł (B)
<b>Budżet inwestycyjny*:</b>	174,9 mln zł (A)/538,7 mln zł (B)
<b>Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):</b>	3 330 (A) / 9 370 (B)
<b>Status pozyskiwania finansowania:</b>	Term-sheet (A) / kredyt refinansujący zakup gruntu (B)**

\*Przedstawione budżety inwestycyjne zawierają marżę generowaną przez Cavatina GW sp. z o.o., która zostaje w Grupie Emitenta

\*\*kredyt pozyskany po dniu bilansowym

Źródło: Emitent, dane na koniec marca 2023 r. z wyjątkiem zaawansowania prac budowlanych (dane na 24.04.2023 r.)

## Wybrane projekty w realizacji

### OCEAN OFFICE PARK D



Kraków, ul. Klimeckiego

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	4 700 m <sup>2</sup>
<b>Czynsz biurowy (headline):</b>	13,50 - 14,00 EUR
<b>Poziom przednajmu:</b>	100%
<b>Planowane zakończenie budowy:</b>	3Q 2023
<b>Zaawansowanie prac budowlanych:</b>	55%
<b>Wartość bilansowa:</b>	31,0 mln zł
<b>Budżet inwestycyjny*:</b>	47,7 mln zł
<b>Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):</b>	840
<b>Status pozyskiwania finansowania:</b>	W toku

### GRUNDMANNA OFFICE PARK I



Katowice, ul. Grundmanna

<b>Funkcja:</b>	Biura
<b>GLA:</b>	19 500 m <sup>2</sup>
<b>Czynsz biurowy (headline):</b>	13,50 – 14,00 EUR
<b>Poziom przednajmu:</b>	0%
<b>Planowane zakończenie budowy:</b>	b/d
<b>Zaawansowanie prac budowlanych:</b>	8%
<b>Wartość bilansowa:</b>	23,5 mln zł
<b>Budżet inwestycyjny*:</b>	183,8 mln zł
<b>Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):</b>	3 450
<b>Status pozyskiwania finansowania:</b>	W toku

\*Przedstawione budżety inwestycyjne zawierają marżę generowaną przez Cavatina GW sp. z o.o., która zostaje w Grupie Emitenta  
Źródło: Emitent, dane na koniec marca 2023 r. z wyjątkiem zaawansowania prac budowlanych (dane na 24.04.2023 r.)

▴ Dane finansowe



# ▲ Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



2,8 mld PLN  
na 31.03.2023

KAPITAŁ  
WŁASNY



1 112 mln PLN  
na 31.03.2023 r.

ŚREDNIA MARŻA NA  
ZAKOŃCZONYCH  
PROJEKTACH\*\*

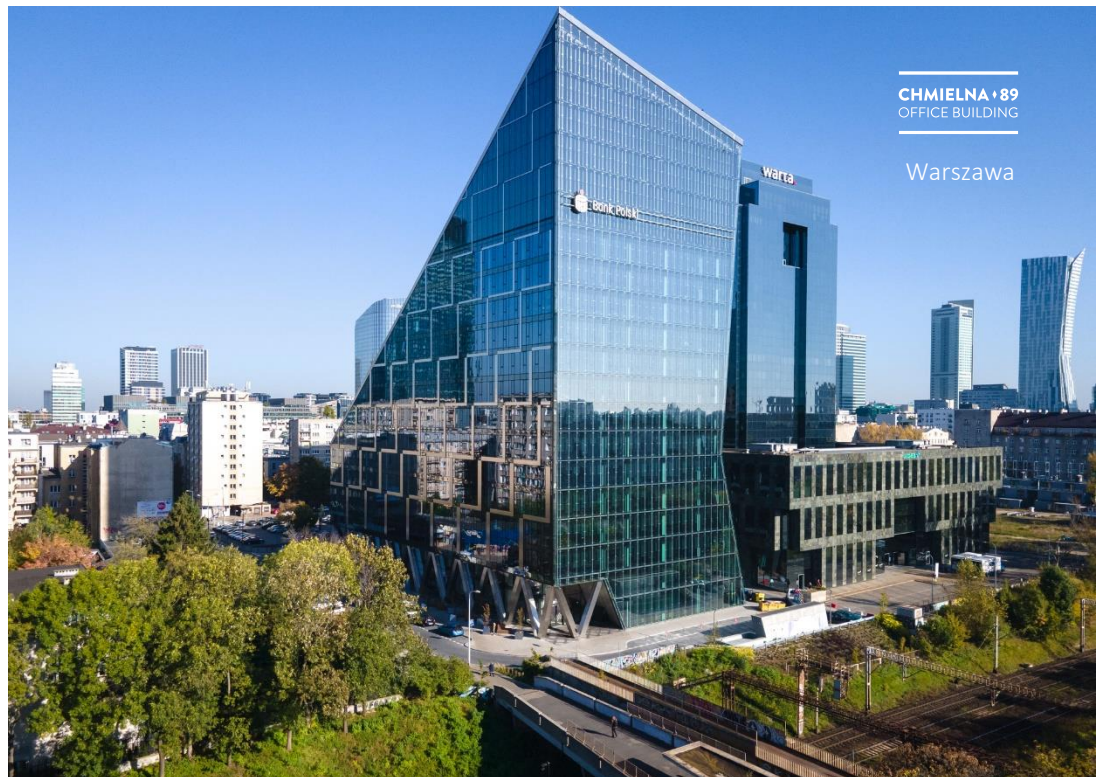


30%

ZADŁUŻENIE\* NETTO  
DO AKTYWÓW



46%  
na 31.03.2023 r.



\* Zadłużenie spółek z Grupy Emitenta wobec podmiotów niepowiązanych z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

\*\* Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 31.03.2023 r.



# Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln zł)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
	badane	badane	badane	niebadane
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>1 292,0</b>	<b>2 150,5</b>	<b>2 303,3</b>	<b>2 481,2</b>
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	1 118,4	1 903,9	2 036,4	2 215,4
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	29,0	60,8	70,2	70,9
Pozostałe aktywa finansowe	50,0	26,2	21,6	19,1
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>112,8</b>	<b>347,7</b>	<b>305,0</b>	<b>290,5</b>
Zapasy	33,0	64,2	64,5	15,0
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	29,3	49,3	71,7	111,8
Pozostałe aktywa finansowe	11,8	47,6	73,2	78,4
Pozostałe aktywa niefinansowe	25,3	54,4	46,2	35,5
Środki pieniężne	13,4	132,0	46,7	49,7
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 404,9</b>	<b>2 498,2</b>	<b>2 608,2</b>	<b>2 771,7</b>
<b>Kapitał Własny</b>	<b>669,5</b>	<b>1 053,9</b>	<b>1 081,0</b>	<b>1 111,6</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	534,7	1 075,2	1 161,3	1 285,7
Kredyty i pożyczki	451,6	853,4	838,4	969,6
Obligacje	28,4	115,8	233,9	224,8
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	31,2	52,8	34,1	39,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	200,7	369,1	365,9	374,4
Kredyty i pożyczki	67,0	127,4	176,8	166,5
Obligacje	0,0	9,8	0,0	9,5
Zobowiązania inwestycyjne	102,3	137,6	131,7	130,3
Dług* netto	436,9	935,6	1 236,3	1 360,1
<b>Dług* netto / Kapitał Własny</b>	<b>0,65</b>	<b>0,89</b>	<b>1,14</b>	<b>1,22</b>
<b>Dług* netto / Aktywa</b>	<b>0,31</b>	<b>0,37</b>	<b>0,46</b>	<b>0,49</b>

Zdecydowaną większość sumy aktywów stanowią nieruchomości, w tym głównie gotowe. Dekompozycja portfela nieruchomości została przedstawiona na kolejnym slajdzie.

Wartość 35% udziałów w spółce będącej właścicielem budynku biurowego Chmielna 89. W 2020 r. Emitent sprzedał 65% udziałów.

Systematyczny wzrost kapitałów własnych w wyniku aktualizacji wyceny na realizowanych i rozpoznania zysku na sprzedanych projektach, a także w wyniku IPO przeprowadzonego w lipcu 2021 r.

Zobowiązania wobec podwykonawców i dostawców materiałów.

Wzrost długu netto w związku ze zwiększonym saldem zadłużenia przy wzroście wartości portfela nieruchomości.

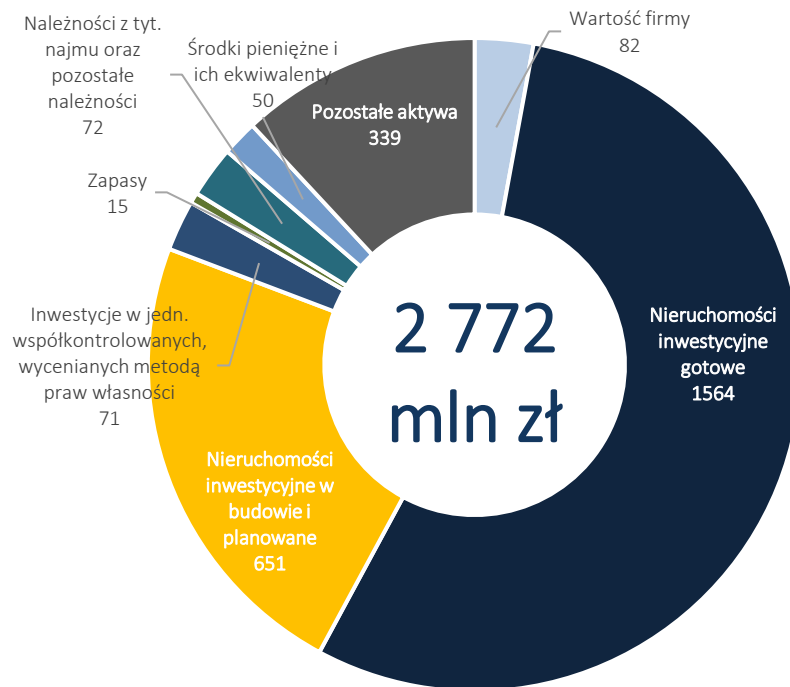
\* Zadłużenie spółek z Grupy Emitenta wobec podmiotów niepowiązanych z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

## Struktura aktywów Grupy Emitenta

- Na dzień 31.03.2023 r. 78% wartości aktywów Grupy stanowiły aktywa nieruchomościowe, tj. 2 171 mln zł.
- Za około **68% wartości aktywów nieruchomościowych** (1 564 mln zł) Grupy odpowiadało 7 projektów gotowych, tj.:
  - Global Office Park A i C – 626 mln zł
  - Equal Business Park D – 105 mln zł
  - Palio Office Park A i B – 213 mln zł
  - Cavatina Hall A i B – 133 mln zł
  - Quorum D – 194 mln zł
  - WiMa D – 16 mln zł
- **28% wartości aktywów nieruchomościowych** (651 mln zł) stanowiły projekty w budowie i w przygotowaniu, z czego najwięcej przypadają na Quorum Office Park A,B.
- Za **3% wartości aktywów nieruchomościowych** (70 mln zł) odpowiadało 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.
- **1% wartości aktywów nieruchomościowych** (15 mln zł) stanowiły zapasy, na których Grupa planuje realizację projektu mieszkaniowego w Łodzi.
- Poza wspomnianymi wyżej aktywami nieruchomościowymi Grupa posiadała m.in. rzeczowe aktywa trwałe o wartości ok. 76 mln zł na 31.03.2023 r., z czego większość stanowiła nowoczesna sala konferencyjno-koncertowa w ramach kompleksu Cavatina Hall.

## STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 31.03.2023 R. (W MLN ZŁ)



Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

## Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta\*

Na dzień 31.03.2023 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

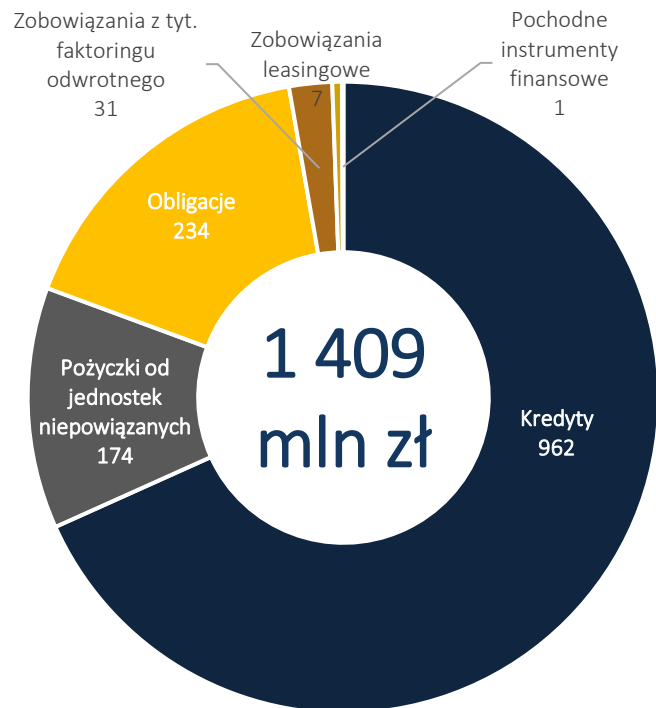
- kredyty bankowe (obrotowe, budowlane, inwestycyjne) - **ok. 68% zobowiązań finansowych**
- obligacje - **ok. 17% zobowiązań finansowych**
- pożyczki od jednostek niepowiązanych (w tym pożyczka budowlana udzielona przez fundusz PZU na finansowanie budowy Quorum D) – **ok. 12% zobowiązań finansowych**

**Blisko 85%** zobowiązań finansowych Grupy na 31.03.2023 stanowiły zobowiązania długoterminowe. **Termin spłaty większości kredytów inwestycyjnych przypada po 2026 roku.**

Po dniu bilansowym 31.03.2023 r. Grupa przydzieliła dwie serie obligacji:

- P2023A o wartości 25 mln zł z terminem zapadalności w grudniu 2026 r.
- P2023B\_EUR o wartości ok. 4,4 mln EUR z terminem zapadalności w styczniu 2027 r.

STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY NA 31.03.2023 R.  
(W MLN ZŁ)\*



\* Zobowiązania finansowe Grupy Emitenta bez uwzględnienia pożyczek od podmiotów powiązanych, należących do grupy kapitałowej Podmiotu Zabezpieczającego oraz zob. leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2020 badane	2021 badane	2022 badane	1Q 2022 niebadane	1Q 2023 niebadane
Przychody z najmu i aranżacji	59,0	40,4	72,7	13,5	18,3
Koszty związane z najmem i aranżacjami	26,1	18,2	44,8	6,8	9,1
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>	<b>33,0</b>	<b>22,2</b>	<b>27,9</b>	<b>6,7</b>	<b>9,2</b>
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	233,8	257,3	105,2	57,4	49,6
<b>Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>266,8</b>	<b>279,5</b>	<b>133,1</b>	<b>64,1</b>	<b>58,8</b>
Wynik z pozostałych umów z klientami	0,0	11,0	0,3	-	1,3
Koszty ogólnego zarządu	21,8	43,3	48,0	10,1	11,3
Pozostałe przychody operacyjne	9,1	10,3	14,3	2,4	2,3
Pozostałe koszty operacyjne	7,5	15,5	20,3	1,5	1,3
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>246,5</b>	<b>242,0</b>	<b>79,4</b>	<b>55,0</b>	<b>49,8</b>
Przychody finansowe	4,0	1,4	7,5	0,4	5,4
Koszty finansowe	49,9	38,2	61,5	21,3	18,0
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-0,8	30,2	9,4	3,3	0,6
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>199,8</b>	<b>235,4</b>	<b>34,9</b>	<b>37,4</b>	<b>37,8</b>
Podatek dochodowy	54,1	45,8	7,8	7,1	7,2
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>145,7</b>	<b>189,6</b>	<b>27,1</b>	<b>30,3</b>	<b>30,6</b>

Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych oraz sprzedaży aranżacji biurowych do najemców.

Spółka dla wszystkich gotowych projektów oraz projektów w budowie spełniających kryteria zapisane w swojej polityce rachunkowości (m.in. poziom najmu co najmniej 20%) dokonuje okresowych wycen wartości rynkowej projektów. Ewentualne zmiany wartości godziwej, najczęściej w związku z postępem komercjalizacji projektów oraz postępem ich budowy, odzwierciedlane są w rachunku zysków i strat w wierszu „Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych”.

W tym głównie odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji oraz ujemne różnice kursowe.

Przeszacowanie 35% udziałów w spółce Cavatina Office sp. z o.o. będącej właścicielem budynku Chmielna 89.

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2020 badane	2021 badane	2022 badane	1Q 2022 niebadane	1Q 2023 niebadane
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>-142,5</b>	<b>-121,5</b>	<b>-125,2</b>	<b>-60,1</b>	<b>7,3</b>
Zysk brutto	199,8	235,4	34,9	37,4	37,8
Korekty razem, w tym:	-342,3	-356,8	-160,1	-97,5	-30,5
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-233,8	-257,3	-105,2	-57,4	-49,6
Zmiana stanu zapasów	-21,2	31,2	-0,3	-8,6	49,5
Zmiana stanu należności	-15,9	-20,0	-9,0	-4,8	-51,9
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-40,4	26,0	-17,2	-8,4	3,5
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>196,8</b>	<b>-504,3</b>	<b>-22,2</b>	<b>-184,6</b>	<b>-115,9</b>
Zbycie inwestycji w nieruchomości	556,4	0,0	644,3	-	11,8
Splata udzielonych pożyczek	49,6	28,5	6,0	2,3	2,7
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-396,1	-509,8	-669,8	-181,8	-129,4
Udzielenie pożyczek	-13,7	-6,1	0,0	-	0,2
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>-82,7</b>	<b>744,4</b>	<b>62,2</b>	<b>176,6</b>	<b>111,6</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	187,2	-	-	-
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	428,3	554,1	760,6	400,2	137,3
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	19,3	97,3	123,8	38,9	-
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	-	117,0	107,8	22,1	22,1
Splaty kredytów/pożyczek	-417,9	-100,2	-768,1	-250,3	-26,4
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-92,4	-2,7	-18,5	-	-2,5
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	0	-82,3	-119,8	-36,8	-13,7
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-14,4	-23,1	-20,3	-6,7	-4,4
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>-28,4</b>	<b>118,6</b>	<b>-85,3</b>	<b>-68,1</b>	<b>3,0</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13,4</b>	<b>132,0</b>	<b>46,7</b>	<b>63,9</b>	<b>49,7</b>

Zbycie projektów Emitenta w 2020 dotyczyło kompleksu Equal Business Park (ABC) oraz projektu Chmielna 89, a w 2022 r. projektów Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A.

Nakłady inwestycyjne na projekty w realizacji oraz zakup banku ziemi pod przyszłe projekty.

Wpływy z IPO przeprowadzonego w lipcu 2021 r.



CAVATINA  
LOCAL · GLOBAL · HOLISTIC

CAVATINA Holding S.A.  
ul. Wielicka 28 B  
30-552 Kraków

