




Publiczna Emisja Obligacji serii P2023B_EUR
Cavatina Holding S.A.



Kraków, lipiec 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 MAKLEPSKI 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 P2023B_EUR

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Podmiot Zabezpieczający	Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca względem Emitenta)
Wartość emisji	5 mln EUR
Termin wykupu	26.01.2027 r. (3,5 roku)
Oprocentowanie	EURIBOR 6M + marża 6,00%
Typ oprocentowania	Zmienne
Cel emisji	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.
Zabezpieczenie	Poręczenie Cavatina sp. z o.o.
Catalyst	Emitent planuje wprowadzenie Obligacji do obrotu na RR GPW.
Informacje dodatkowe	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	30.06.-17.07.2023 r.
Termin warunkowego przydziału	20.07.2023 r.
Dzień Emisji	26.07.2023 r.

▲ Konsorcjum dystrybucyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023B_EUR:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2023B_EUR.

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. m² GLA i posiada obecnie portfel inwestycyjny obejmujący ok. 315 tys. m² 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. 260 mln PLN.



303,9 tys. m² GLA
ukończonych projektów



149,5 tys. m² GLA
1,6 mld zł
sprzedanych budynków



136,3 tys. m² GLA
inwestycje w budowie



177,7 tys. m² GLA*
inwestycje w przygotowaniu

Źródło: Emitent

* W tym 5,5 tys. m² GLA w ramach projektu JV (udział 50%)

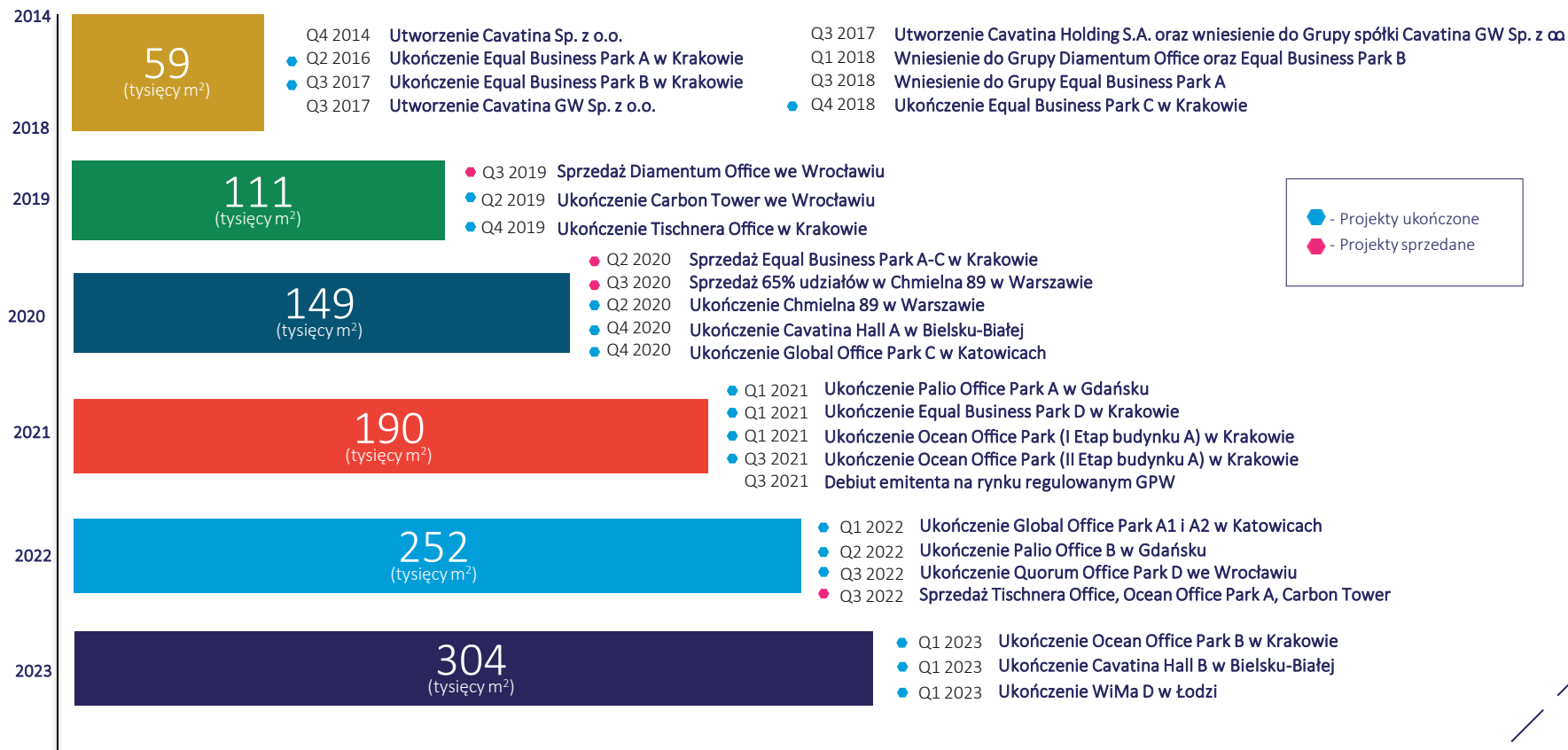
Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Holding

- **Koncentracja na dużych projektach** – Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² 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

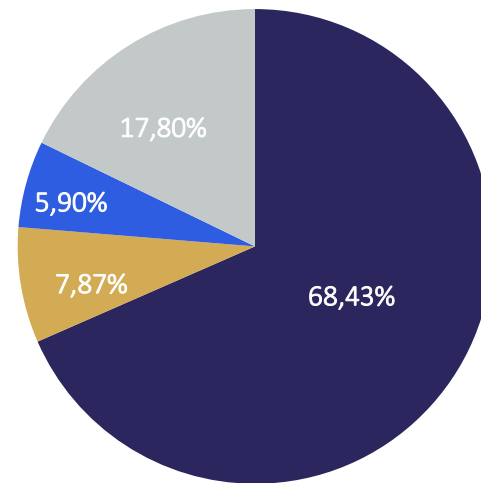


Źródło: Emitent; podana powierzchnia przedstawia wielkość zrealizowanej powierzchni komercyjnej przez Grupę Emitenta do danego okresu włącznie;

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.

Akcyonariat Emitenta



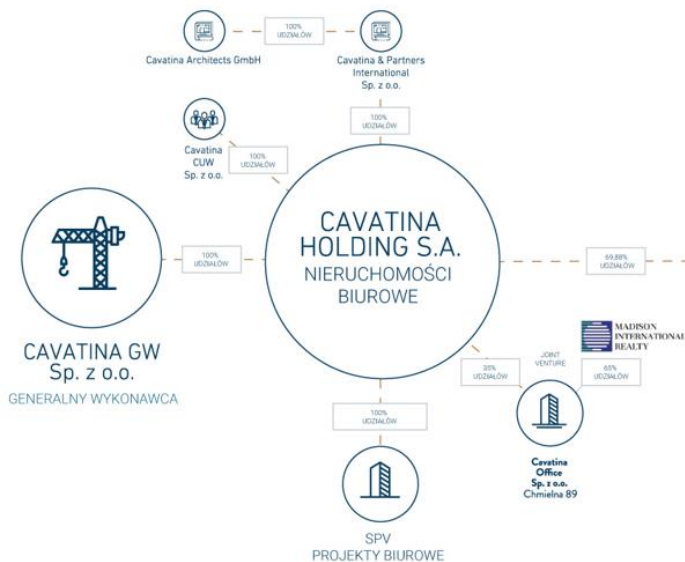
■ Cavatina Group S.A.* ■ NN OFE ■ Value FIZ ■ Pozostali

* 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.

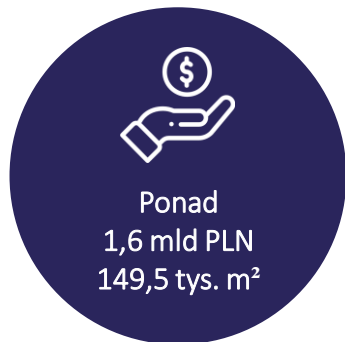
RESI
CAPITAL S.A.
NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWE

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

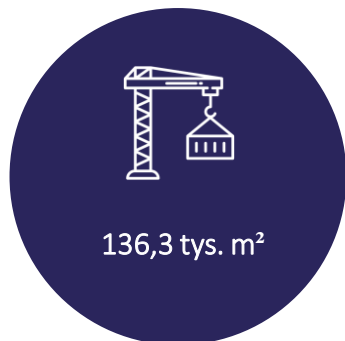
Grupa Kapitałowa Cavatina Holding na rynku biurowym



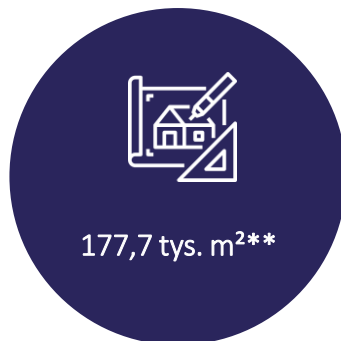
BUDYNKI SPRZEDANE



BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY



BUDYNKI W TRAKCIE REALIZACJI



WYBRANE BUDYNKI W PRZYGOTOWANIU



Źródło: Emitent

* Grupa sprzedała 65% udziałów w projekcie, a 35% pozostaje na bilansie

** w tym 5,5 tys. m² GLA w ramach projektu JV (udział 50%)

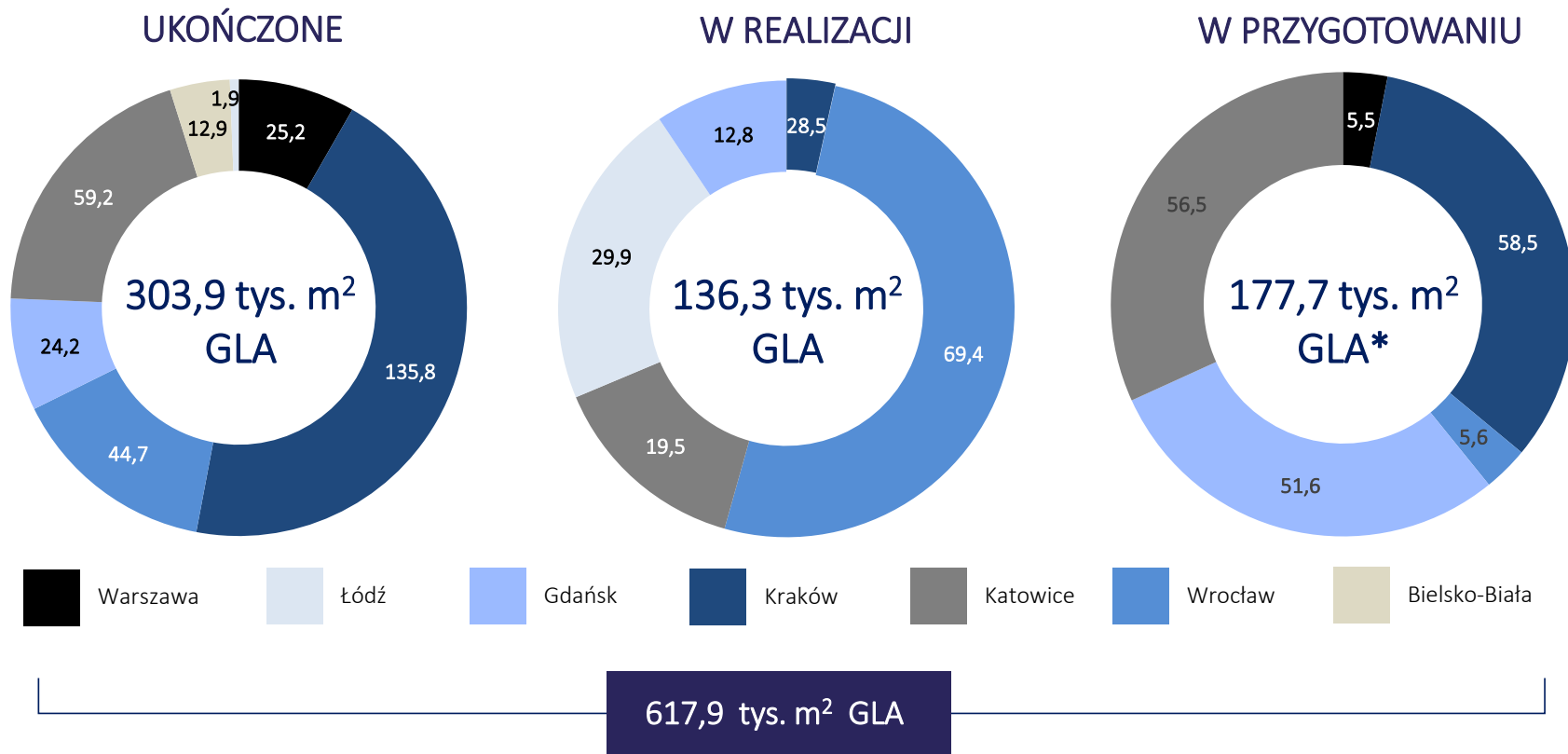
Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA 189
OFFICE BUILDING

Warszawa



Portfolio projektów biurowych



Źródło: Emitent; dane na koniec marca 2023 r.

* w tym 5,5 tys. m² GLA w ramach projektu JV (udział 50%)

Harmonogram projektów

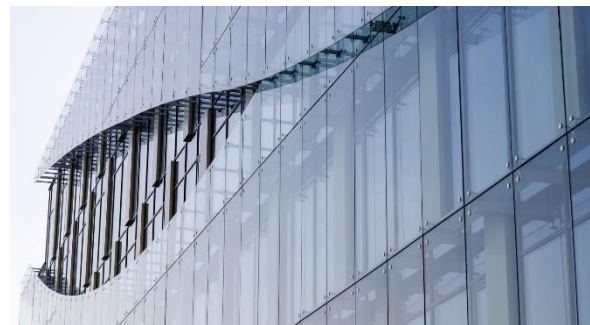
UKOŃCZONE

Nr	Nazwa Projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)*	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%		
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. m² 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 **w latach 2023-2024 na rynku biurowym może wytworzyć się 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

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

CHMIELNA 89



Warszawa, ul. Chmielna 89

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

DIAMENTUM OFFICE



Wrocław, ul. Robotnicza 42a

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

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

CARBON TOWER



Wrocław, ul. Fabryczna

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

OCEAN OFFICE PARK A



Kraków, ul. Klimeckiego

Funkcja:	Biura
GLA:	13 000 m ²
NOI (tys. EUR):	2 350
Zakończenie budowy:	3Q 2021
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	148,6 mln zł/31%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	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 ²	GLA:	7 700 m ²	GLA:	11 400 m ²	GLA:	8 100 m ²
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 m²

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 ²	GLA:	27 900 m ²	GLA:	4 000 m ²	GLA:	16 300 m ²
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 m²

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



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



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



GLA:	1 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	16,2 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	290
Saldo kredytu:	-
Rozpoznana marża:	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 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 560 mln PLN

łącna 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



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

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

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

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

GRUNDMANNA OFFICE PARK I



Katowice, ul. Grundmanna

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

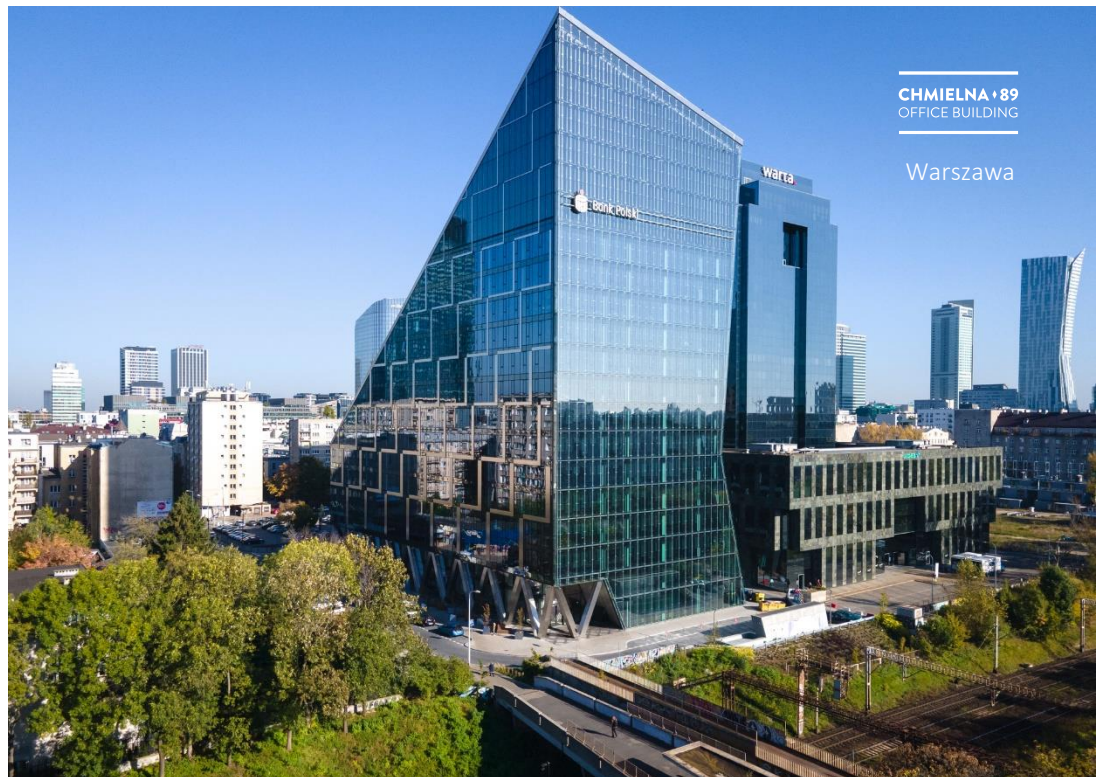


30%

ZADŁUŻENIE* NETTO
DO AKTYWÓW



46%
na 31.03.2023 r.



CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING

Warszawa

* 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
Aktywa trwałe, w tym:	1 292,0	2 150,5	2 303,3	2 481,2
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
Aktywa obrotowe, w tym:	112,8	347,7	305,0	290,5
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
Aktywa razem	1 404,9	2 498,2	2 608,2	2 771,7
Kapitał Własny	669,5	1 053,9	1 081,0	1 111,6
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
Dług* netto / Kapitał Własny	0,65	0,89	1,14	1,22
Dług* netto / Aktywa	0,31	0,37	0,46	0,49

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.

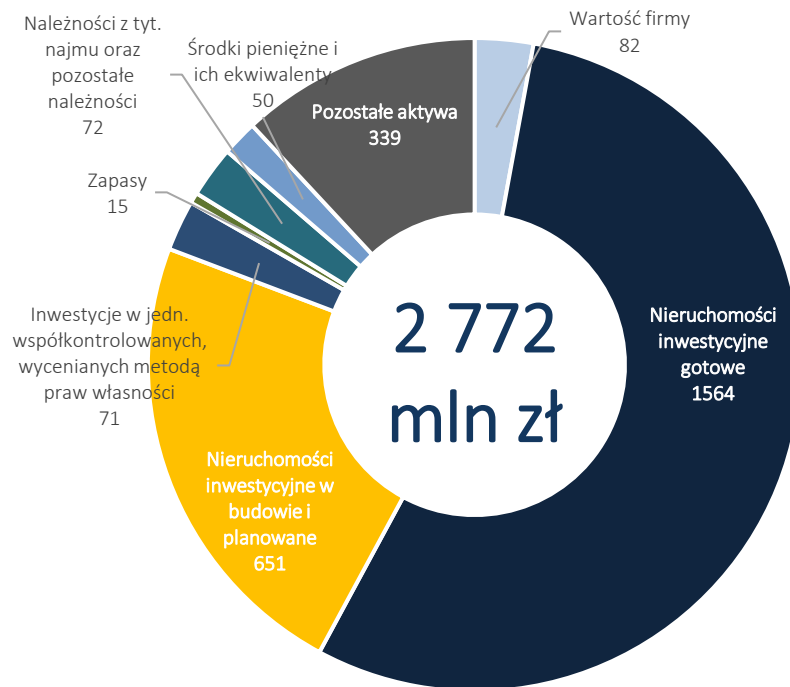
* Zadłużenie spółek z Grupy Emitenta wobec podmiotów niepowiązanych z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

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

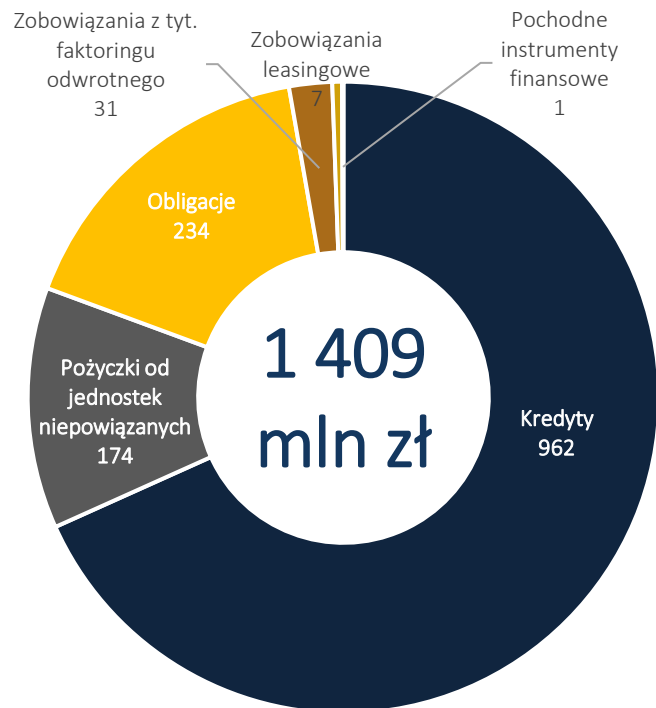
Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta*

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.**

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
Wynik z najmu i aranżacji	33,0	22,2	27,9	6,7	9,2
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	233,8	257,3	105,2	57,4	49,6
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	266,8	279,5	133,1	64,1	58,8
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
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	246,5	242,0	79,4	55,0	49,8
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
Zysk (strata) brutto	199,8	235,4	34,9	37,4	37,8
Podatek dochodowy	54,1	45,8	7,8	7,1	7,2
Zysk (strata) netto	145,7	189,6	27,1	30,3	30,6

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
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-142,5	-121,5	-125,2	-60,1	7,3
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
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	196,8	-504,3	-22,2	-184,6	-115,9
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
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	-82,7	744,4	62,2	176,6	111,6
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
Przepływy pieniężne netto	-28,4	118,6	-85,3	-68,1	3,0
Środki pieniężne na koniec okresu	13,4	132,0	46,7	63,9	49,7

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

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Al. Jerozolimskie 100
(budynek Equator IV, 7 p.)
00-807 Warszawa

