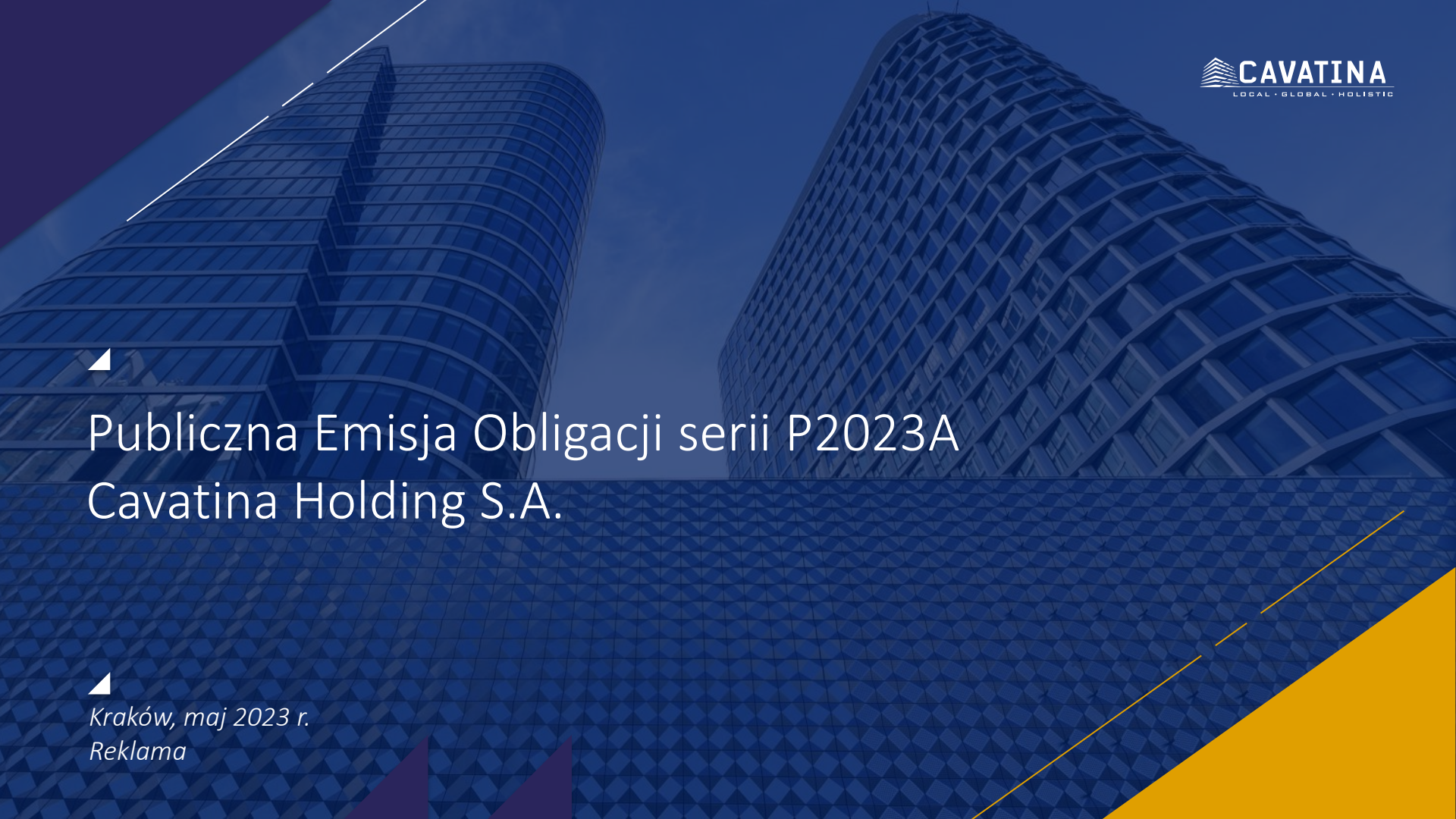


Publiczna Emisja Obligacji serii P2023A
Cavatina Holding S.A.

Kraków, maj 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.

Ryzyka Inwestycyjne

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.

Ryzyka Inwestycyjne

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 P2023A

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Podmiot Zabezpieczający	Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca względem Emitenta)
Wartość emisji	25 mln zł
Termin wykupu	05.12.2026 r. (3,5 roku)
Oprocentowanie	WIBOR 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	12.05.-26.05.2023 r.
Termin warunkowego przydziału	31.05.2023 r.
Dzień Emisji	05.06.2023 r.

Konsorcjum dystrybucyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023A:

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Dom Maklerski Banku BPS S.A.

Dom Maklerski BDM S.A.

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2023A.

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 wchodzą: **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. 236 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

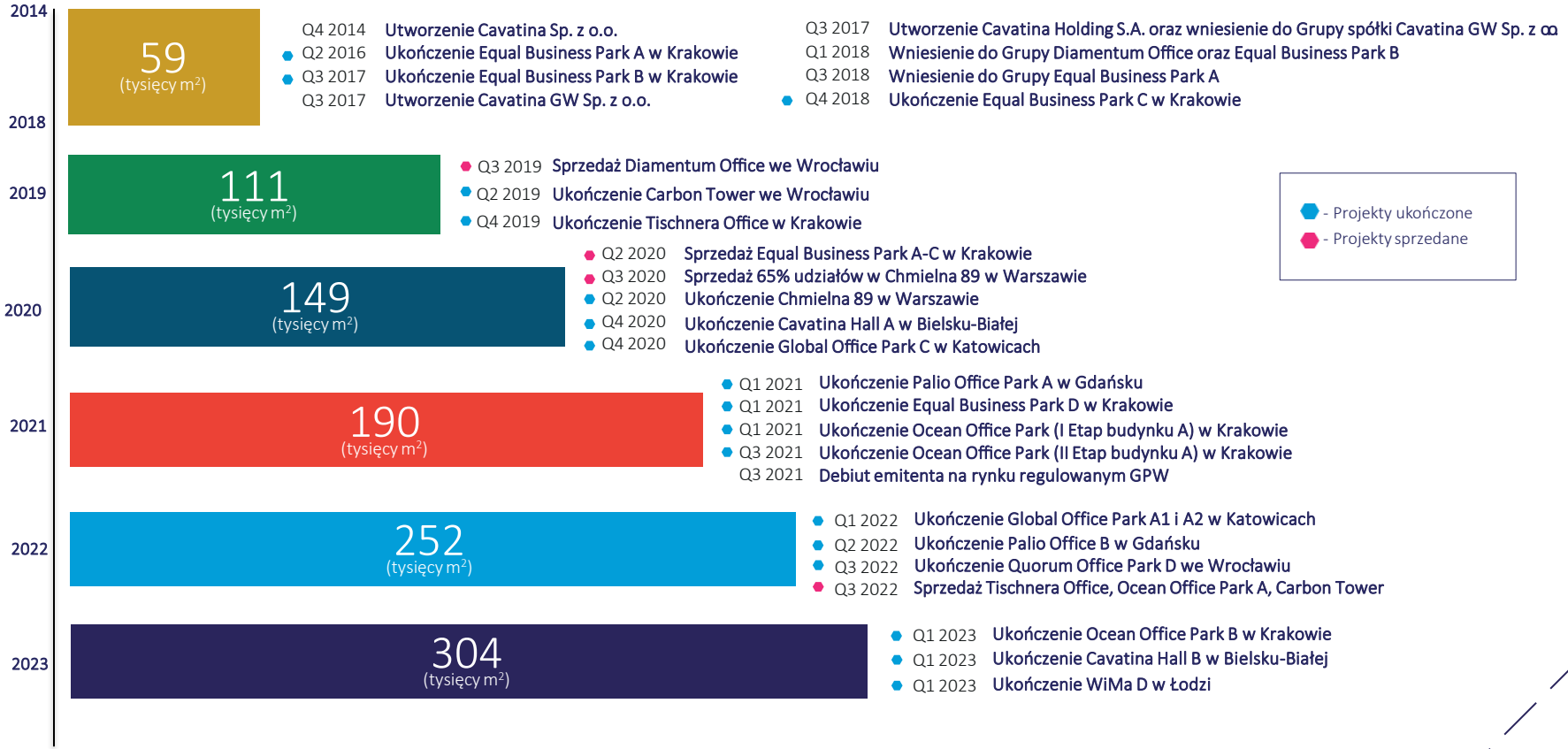
Źródło: Emitent
** W tym 5,5 tys. m² GLA w ramach projektu JV (udział 50%)*

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 inżynieryjnego 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 realizacje 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



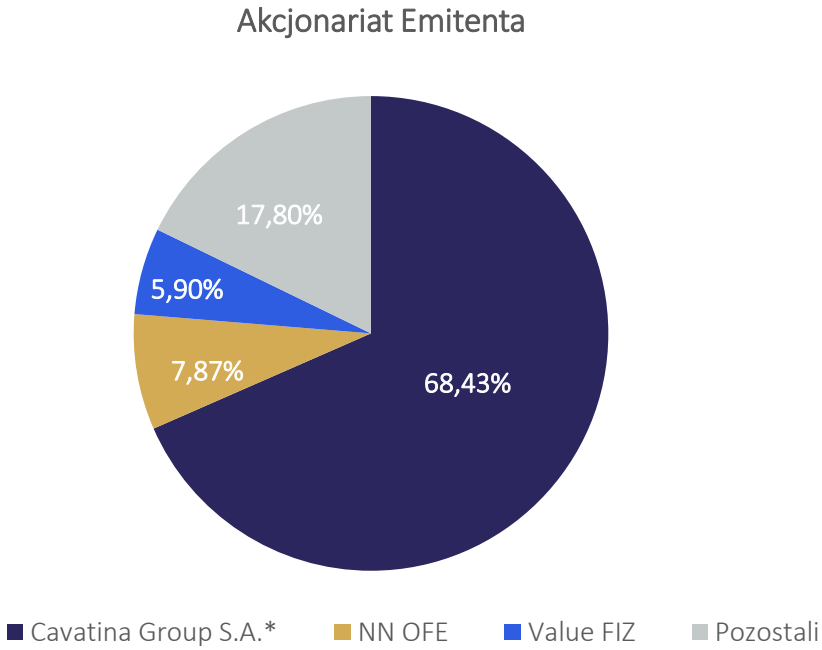
Źródło: Emitent; podana powierzchnia przedstawia wielkość zrealizowanej powierzchni komercyjnej przez Grupę Emitenta do danego okresu włącznie;

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.

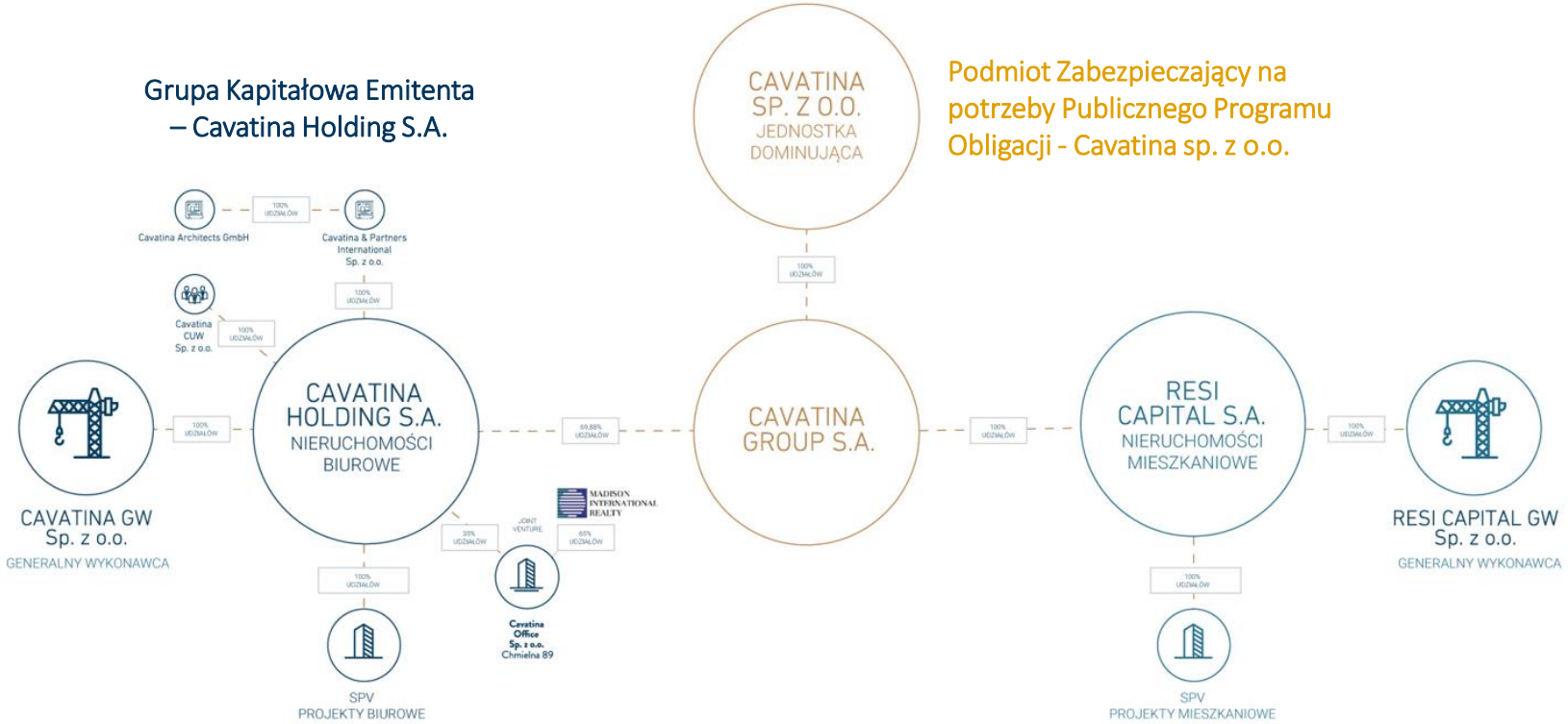


** Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościowym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda.*
Źródło: Emitent, dane na Datę Prospektu.

Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta i Podmiotu Zabezpieczającego

Grupa Kapitałowa Emitenta
– Cavatina Holding S.A.

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



** 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

Ponad
1,6 mld PLN
149,5 tys. m²

BUDYNKI SPRZEDANE

CHMIELNA 89 OFFICE BUILDING *
Equal Business Park A-C
DIAMENTUM OFFICE
CARBON TOWER
TISCHNERA OFFICE
OCEAN OFFICE PARK A

154,4 tys. m²

BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY

CAVATINA HALL A, B
GLOBAL OFFICE PARK A1-A2, C
PALIO A, B
Equal Business Park D
Quorum the meeting place D
WI MA D
OCEAN OFFICE PARK B

136,3 tys. m²

BUDYNKI W TRAKCIE REALIZACJI

OCEAN OFFICE PARK D
PALIO C
WI MA A
Quorum the meeting place A, B
Grundmanna office park I

177,7 tys. m²**

WYBRANE BUDYNKI W PRZYGOTOWANIU

Quorum the meeting place E
PALIO D, E, F, G+H
Grundmanna office park II

Kraków Office Park

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%)*

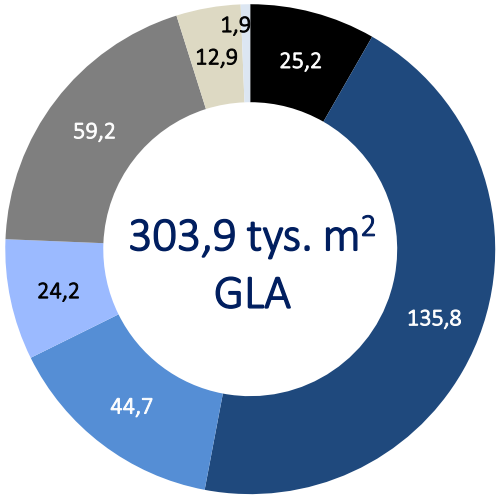
Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA • 89
OFFICE BUILDING

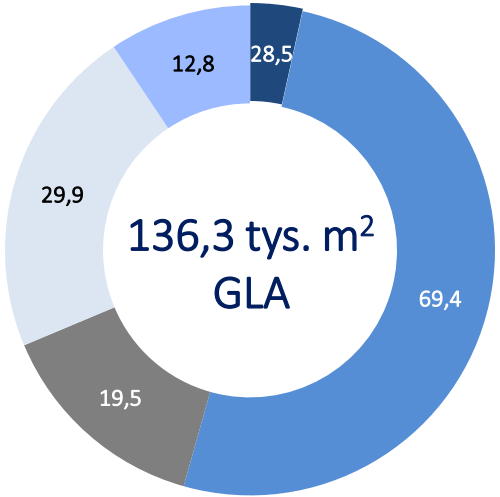
Warszawa

Portfolio projektów biurowych

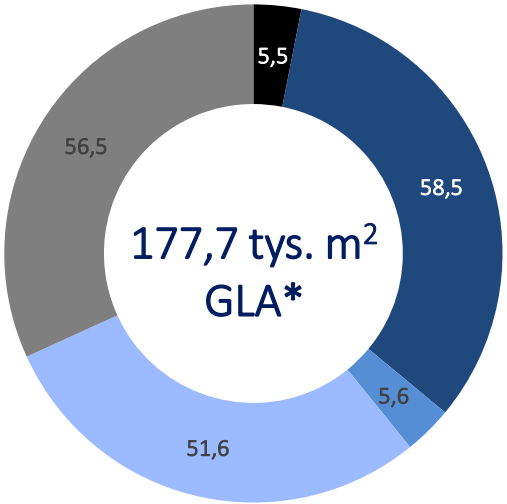
UKOŃCZONE



W REALIZACJI



W PRZYGOTOWANIU



Warszawa | Łódź | Gdańsk | Kraków | Katowice | Wrocław | Bielsko-Biała

617,9 tys. m² GLA

Źródło: Emitent; dane na Datę Prospektu

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

Harmonogram projektów

	Nr	Nazwa Projektu	Miasto	GLA (tys. m²)*	NOI (mln EUR)**	WAULT***	Poziom najmu	Rozpoczęcie	Zakończenie
UKOŃCZONE	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
W REALIZACJI	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 2022	
W PRZYGOTOWANIU	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				

** 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.

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.

Projekty zrealizowane, sprzedane

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*

Źródło: Emitent; dane na koniec marca 2023 r.

Projekty zrealizowane, sprzedane

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

Źródło: Emitent; dane na koniec marca 2023 r.

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

PALIO OFFICE PARK A

Gdańsk, ul. Jana z Kolna

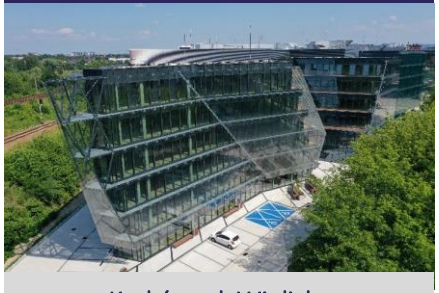
GLA:	16 500 m²
Komercjalizacja:	97%
Wartość bilansowa:	147,4 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 880
Saldo kredytu:	63,3 mln zł
Rozpoznana marża:	39%

PALIO OFFICE PARK B

Gdańsk, ul. Jana z Kolna

GLA:	7 700 m²
Komercjalizacja:	31%
Wartość bilansowa:	60,3 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 350
Saldo kredytu:	25,9 mln zł
Rozpoznana marża:	21%

EQUAL BUSINESS PARK D



Kraków, ul. Wielicka

GLA:	11 400 m²
Komercjalizacja:	83%
Wartość bilansowa	103,6 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 000
Saldo kredytu:	63,7 mln zł
Rozpoznana marża:	33%

CAVATINA HALL A

Bielsko Biała, ul. Dworkowa*

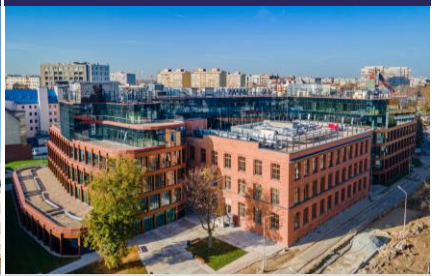
GLA:	8 100 m²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	90,2 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 510
Saldo kredytu:	53,4 mln zł
Rozpoznana marża:	25%

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

154 400 m²	1 194 mln PLN	27 mln EUR	71%
Łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych	Łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 31.12.2022)	Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)	Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Źródło: Emitent, dane na koniec marca 2023 r. z wyjątkiem wartości bilansowej, salda kredytu i rozpoznanej marży (dane na 31.12.2022 r.)

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 m²	GLA: 27 900 m²	GLA: 4 000 m²	GLA: 16 300 m²
Komercjalizacja: 95%	Komercjalizacja: 58%	Komercjalizacja: 100%	Komercjalizacja: 63%
Wartość bilansowa: 292,5 mln zł	Wartość bilansowa: 268,7 mln zł	Wartość bilansowa: 45,3 mln zł	Wartość bilansowa: 182,9 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: 160,7 mln zł	Saldo kredytu: 160,7 mln zł	Saldo kredytu: 11,7 mln zł	Saldo kredytu: 83,2 mln zł
Rozpoznana marża: 27%	Rozpoznana marża: 27%	Rozpoznana marża: 37%	Rozpoznana marża: 28%

154 400 m²	1 194 mln PLN	27 mln EUR	71%
Łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych	Łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 31.12.2022)	Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)	Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Źródło: Emitent, dane na koniec marca 2023 r. z wyjątkiem wartości bilansowej, salda kredytu i rozpoznanej marży (dane na 31.12.2022 r.)

Projekty ukończone w 1Q 2023 r.

CAVATINA HALL B

Bielsko Biała, ul. Dworkowa

Funkcja:	Biura
GLA:	4 800 m^2
Czynsz biurowy (headline):	13,25 EUR
Poziom przednajmu:	61%
Zakończenie budowy:	1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	97%
Wartość bilansowa:	33,5 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	820
Status pozyskiwania finansowania:	Kredyt obrotowy*

OCEAN OFFICE PARK B

Kraków, ul. Klimeckiego

Funkcja:	Biura
GLA:	28 500 m^2
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,00 EUR
Poziom przednajmu:	43%
Zakończenie budowy:	1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	99%
Wartość bilansowa:	212,7 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	5 050
Status pozyskiwania finansowania:	Kredyt budowlany

WIMA D

Łódź, ul. Piłsudskiego

Funkcja:	Usługi
GLA:	1 900 m^2
Czynsz biurowy (headline):	12,5 EUR
Poziom przednajmu:	100%
Zakończenie budowy:	1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	79%
Wartość bilansowa:	13,3 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	290
Status pozyskiwania finansowania:	W toku

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

Źródło: Emitent, dane na koniec marca 2023 r. z wyjątkiem wartości bilansowej, zaawansowania prac budowlanych (dane na 31.12.2022 r.)

Wybrane projekty w realizacji

WIMA A

Łódź, ul. Piłsudskiego

Funkcja:	Biura
GLA:	29 900 m^2
Czynsz biurowy (headline):	13,25 EUR
Poziom przednajmu:	0%
Planowane zakończenie budowy:	b/d
Zaawansowanie prac budowlanych:	25%
Wartość bilansowa:	62,4 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	258,6 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	5 110
Status pozyskiwania finansowania:	W toku

PALIO OFFICE PARK C

Gdańsk, ul. Jana z Kolna

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:	17%
Wartość bilansowa:	17,8 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	110,9 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	2 230
Status pozyskiwania finansowania:	Proces w toku

QUORUM OFFICE PARK A/B

Wrocław, ul. Sikorskiego

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:	32% (A) / 21% (B)
Wartość bilansowa:	67,5 mln zł (A) / 127,6 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 wartości bilansowej, zaawansowania prac budowlanych (dane na 31.12.2022 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:	30%
Wartość bilansowa:	22,0 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:	3%
Wartość bilansowa:	23,2 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 wartości bilansowej, zaawansowania prac budowlanych (dane na 31.12.2022 r.)

Dane finansowe

Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA

2,6 mld PLN
na 31.12.2022

KAPITAŁ WŁASNY

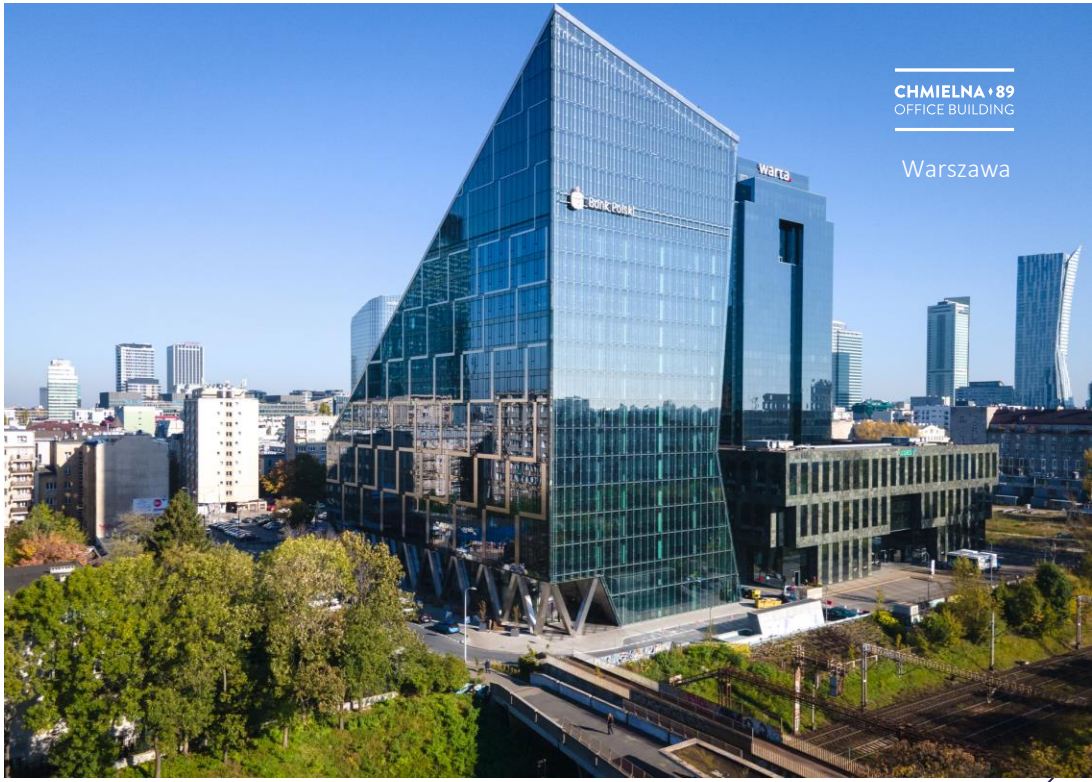
1 081 mln PLN
na 31.12.2022 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH**

29%

ZADŁUŻENIE* NETTO DO AKTYWÓW

46%
na 31.12.2022 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 31.12.2022 r.*

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln zł)	31.12.2019 badane	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	31.12.2022 badane
Aktywa trwałe, w tym:	**1 410,7**	**1 292,0**	**2 150,5**	**2 303,3**
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	1 309,4	1 118,4	1 903,9	2 036,4
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,0	29,0	60,8	70,2
Pozostałe aktywa finansowe	11,6	50,0	26,2	3,8
Aktywa obrotowe, w tym:	**120,5**	**112,8**	**347,7**	**305,0**
Zapasy	11,7	33,0	64,2	64,5
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	14,5	29,3	49,3	71,7
Pozostałe aktywa finansowe	33,9	11,8	47,6	73,2
Pozostałe aktywa niefinansowe	18,3	25,3	54,4	46,2
Środki pieniężne	41,8	13,4	132,0	46,7
Aktywa razem	**1 531,1**	**1 404,9**	**2 498,2**	**2 608,2**
Kapitał Własny	**529,6**	**669,5**	**1 053,9**	**1 081,0**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	669,5	534,7	1 075,2	1 161,3
Kredyty i pożyczki	573,3	451,6	853,4	838,4
Obligacje	29,3	28,4	115,8	233,9
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	39,8	31,2	52,8	34,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	332,0	200,7	369,1	365,9
Kredyty i pożyczki	87,4	67,0	127,4	176,8
Obligacje	68,9	0,0	9,8	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	82,7	102,3	137,6	131,7
Dług netto*	690,2	436,9	935,6	1 236,3
Dług* netto / Kapitał Własny	**1,30**	**0,65**	**0,89**	**1,14**
Dług* netto / Aktywa	**0,45**	**0,31**	**0,37**	**0,46**

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.

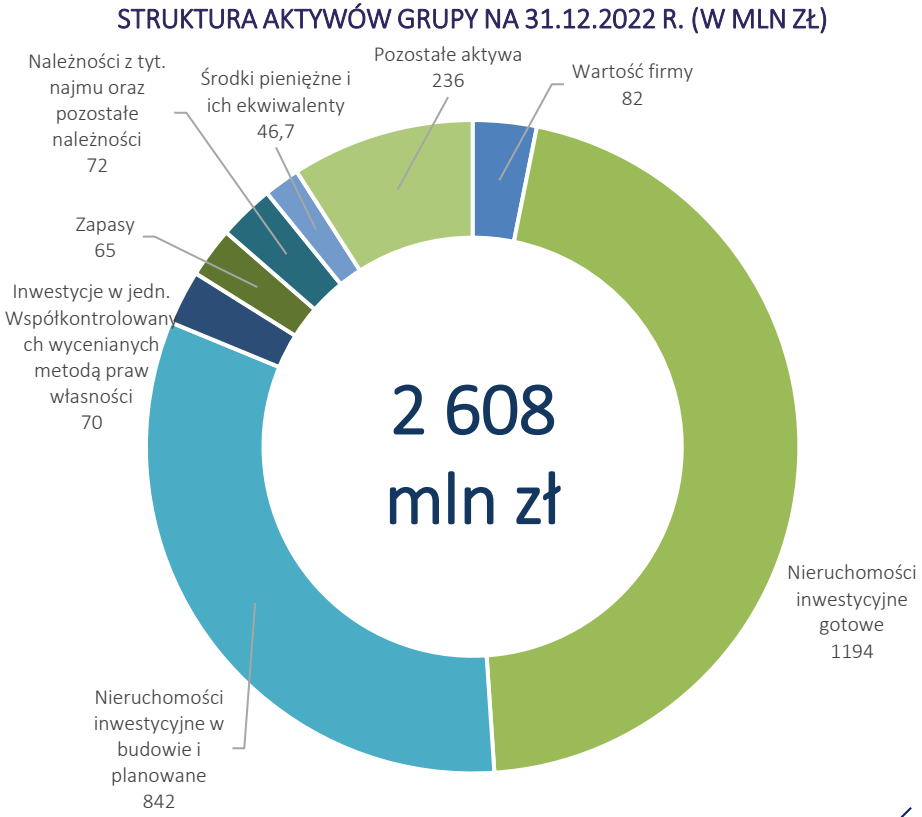
Wzrost długu netto w związku ze zwiększonym saldem zadłużenia przy wzroście wartości portfela nieruchomości.

** 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 31.12.2022 r. 78% wartości aktywów Grupy stanowiły aktywa nieruchomościowe, tj. 2 171 mln zł.
- Za około **55% wartości aktywów nieruchomościowych** (1 194 mln zł) Grupy odpowiadało 7 projektów gotowych, tj.:
    - Global Office Park A i C – 607 mln zł
    - Equal Business Park D – 104 mln zł
    - Palio Office Park A – 148 mln zł
    - Cavatina Hall A – 90 mln zł
    - Palio Office Park B – 60 mln zł
    - Quorum D – 185 mln zł
- **39% wartości aktywów nieruchomościowych** (842 mln zł) stanowiły projekty w budowie i w przygotowaniu, z czego najwięcej przypadało na Quorum Office Park A,B.
- **3% wartości aktywów nieruchomościowych** (65 mln zł) stanowiły zapasy, które są w większości przeznaczone do odsprzedaży na rzecz Grupy Resi Capital S.A.
- Za **3% wartości aktywów nieruchomościowych** (70 mln zł) odpowiadało 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.
- Poza wspomnianymi wyżej aktywami nieruchomościowymi Grupa posiadała m.in. rzeczowe aktywa trwałe o wartości ok. 77 mln zł na 31.12.2022 r., z czego większość stanowiła nowoczesna sala konferencyjno-koncertowa w ramach kompleksu Cavatina Hall.



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

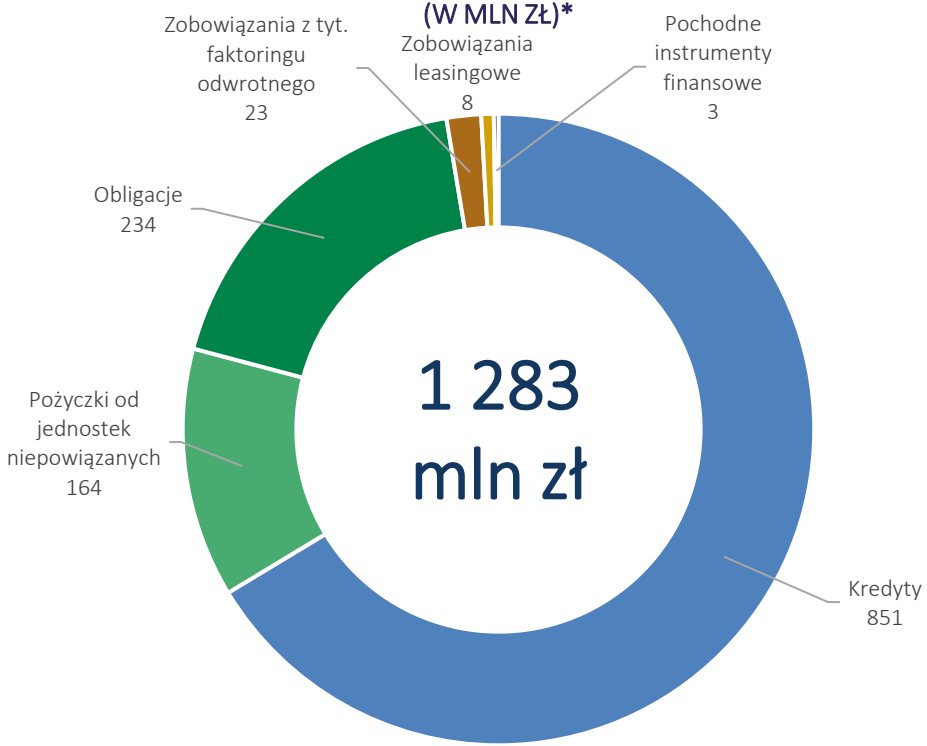
Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta*

Na dzień 31.12.2022 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

- kredyty bankowe - **ok. 66% zobowiązań finansowych**
- obligacje - **ok. 18% zobowiązań finansowych**
- pożyczki od jednostek niepowiązanych – **ok. 13% zobowiązań finansowych**

Blisko 85% zobowiązań finansowych Grupy na 31.12.2022 stanowiły zobowiązania długookresowe. **Termin spłaty większości kredytów inwestycyjnych przypada po 2026 roku.**

STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY NA 31.12.2022 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)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	2022 badane
Przychody z najmu i aranżacji	35,1	59,0	40,4	72,7
Koszty związane z najmem i aranżacjami	18,8	26,1	18,2	44,8
Wynik z najmu i aranżacji	**16,3**	**33,0**	**22,2**	**27,9**
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	218,0	233,8	257,3	105,2
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	**234,3**	**266,8**	**279,5**	**133,1**
Wynik z pozostałych umów z klientami	0,0	0,0	11,0	0,3
Koszty ogólnego zarządu	24,4	21,8	43,3	48,0
Pozostałe przychody operacyjne	3,4	9,1	10,3	14,3
Pozostałe koszty operacyjne	2,5	7,5	15,5	20,3
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**210,8**	**246,5**	**242,0**	**79,4**
Przychody finansowe	8,3	4,0	1,4	7,5
Koszty finansowe	20,8	49,9	38,2	61,5
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0	-0,8	30,2	9,4
Zysk (strata) brutto	**198,3**	**199,8**	**235,4**	**34,9**
Podatek dochodowy	38,9	54,1	45,8	7,8
Zysk (strata) netto	**159,4**	**145,7**	**189,6**	**27,1**

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".

Przychody i koszty ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi.

W tym głównie odsetki (29,0 mln zł) oraz ujemne różnice kursowe (23,4 mln zł).

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

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	2022 badane
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	**-4,2**	**-142,5**	**-121,5**	**-125,2**
Zysk brutto	198,3	199,8	235,4	34,9
Korekty razem, w tym:	202,5	-342,3	-356,8	-160,1
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-218,0	-233,8	-257,3	-105,2
Zmiana stanu zapasów	-11,7	-21,2	31,2	-0,3
Zmiana stanu należności	-6,7	-15,9	-20,0	-9,0
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56,3	-40,4	26,0	-17,2
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	**-166,0**	**196,8**	**-504,3**	**-22,2**
Zbycie inwestycji w nieruchomości	79,6	556,4	0,0	644,3
Spłata udzielonych pożyczek	52,0	49,6	28,5	6,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-261,8	-396,1	-509,8	-669,8
Udzielenie pożyczek	-37,2	-13,7	-6,1	0,0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	**192,8**	**-82,7**	**744,4**	**62,2**
Wpływy z tytułu emisji akcji	0	0	187,2	0,0
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	360,0	428,3	554,1	760,6
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	19,2	19,3	97,3	123,8
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	0	0	117,0	107,8
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10,0	-4,0	0,0	0,0
Spłaty kredytów/pożyczek	-124,3	-417,9	-100,2	-768,1
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-20,5	-92,4	-2,7	-18,5
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	0	0	-82,3	-119,8
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-30,8	-14,4	-23,1	-20,3
Przepływy pieniężne netto	**22,5**	**-28,4**	**118,6**	**-85,3**
Środki pieniężne na koniec okresu	**41,8**	**13,4**	**132,0**	**46,7**

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

Zbycie projektów Emitenta w 2019 r. dotyczyło Diamentum Office, 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.

Głównie wpływy z IPO przeprowadzonego w lipcu 2021 r.

CAVATINA
LOCAL · GLOBAL · HOLISTIC

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

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

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