



Publiczna Emisja Obligacji serii P2022A
Cavatina Holding S.A.

Kraków, 10 lutego 2022 r.

▲ Zastrzeżenia prawne

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY (REKLAMA) I W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA DO NABYCIA OBLIGACJI, JAK RÓWNIEŻ PORADY INWESTYCYJNEJ ANI REKOMENDACJI I NIE MOŻE STANOWIĆ PODSTAWY DO PODJĘCIA DECYZJI ODNOŚNIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A. („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 10 STYCZNIA 2022 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.

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. Ryzyka dotyczące działalności Grupy związane z pandemią COVID-19, w tym:
 - a. zahamowanie tempa wzrostu lub obniżenie popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych;
 - b. ryzyko wzrostu kosztów oraz okresu realizacji poszczególnych projektów Grupy;
 - c. zakłócenia w płatnościach czynszu ze strony wybranych najemców powierzchni biurowych lub usługowych zlokalizowanych w obiektach należących do Grupy;
2. Ryzyko związane z szacunkiem oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu, które mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Emitenta i Grupy;
3. Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych;
4. Ryzyko związane z ograniczeniem lub brakiem dostępności finansowania dłużnego;
5. Ryzyko wzrostu stóp procentowych, co wpłynęłoby niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę;
6. Ryzyko związane z ograniczoną dostępnością nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.

Parametry emisji serii P2022A

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Podmiot Zabezpieczający	Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca względem Emitenta)
Wartość emisji	do 50 mln zł
Okres do wykupu	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	14.02.-25.02.2022 r.
Termin przydziału	03.03.2022 r.
Dzień Emisji	08.03.2022 r.

▲ Konsorcjum dystrybucyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2022A:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku BPS S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

NOBLE
SECURITIES
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2022A.

Informacje o Grupie Cavatina Holding

- Grupa Cavatina Holding to jeden z największych polskich deweloperów powierzchni biurowych.
- Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Do Daty Prospektu Grupa zakończyła budowę 12 budynków o łącznej powierzchni ponad 190 tys. m² GLA i posiada obecnie portfel inwestycyjny obejmujący ponad 400 tys. m² GLA w realizacji i przygotowaniu z terminem ukończenia w następujących latach.
- Grupa jest obecna w największych miastach Polski – Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Katowicach oraz Gdańsku.
- Do Daty Prospektu Cavatina sprzedała do zewnętrznych podmiotów 5 projektów za łączną kwotę przekraczającą 900 mln PLN. Wśród sprzedanych projektów są: 3 etapy kompleksu Equal Business Park w Krakowie, Diamentum Office we Wrocławiu oraz Chmielna 89 w Warszawie.
- 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.
- Cavatina 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 PLN brutto z emisji nowych akcji.
- W skład zarządu Emitenta wchodzi: Rafał Malarz (Prezes Zarządu - CEO) oraz Daniel Draga (Wiceprezes Zarządu – CFO).
- Emitent od kilku lat jest obecny na rynku obligacji korporacyjnych. Saldo obligacji pozostałych do wykupu wynosi obecnie ok. 130 mln PLN. Dotychczas Emitent wykupił obligacje o łącznej wartości nominalnej ponad 120 mln PLN.



192,9 tys. m² GLA
ukończonych projektów



83,8 tys. m² GLA
900 mln zł
sprzedanych budynków



224,5 tys. m² GLA
inwestycje w budowie



183,2 tys. m² GLA
inwestycje w przygotowaniu

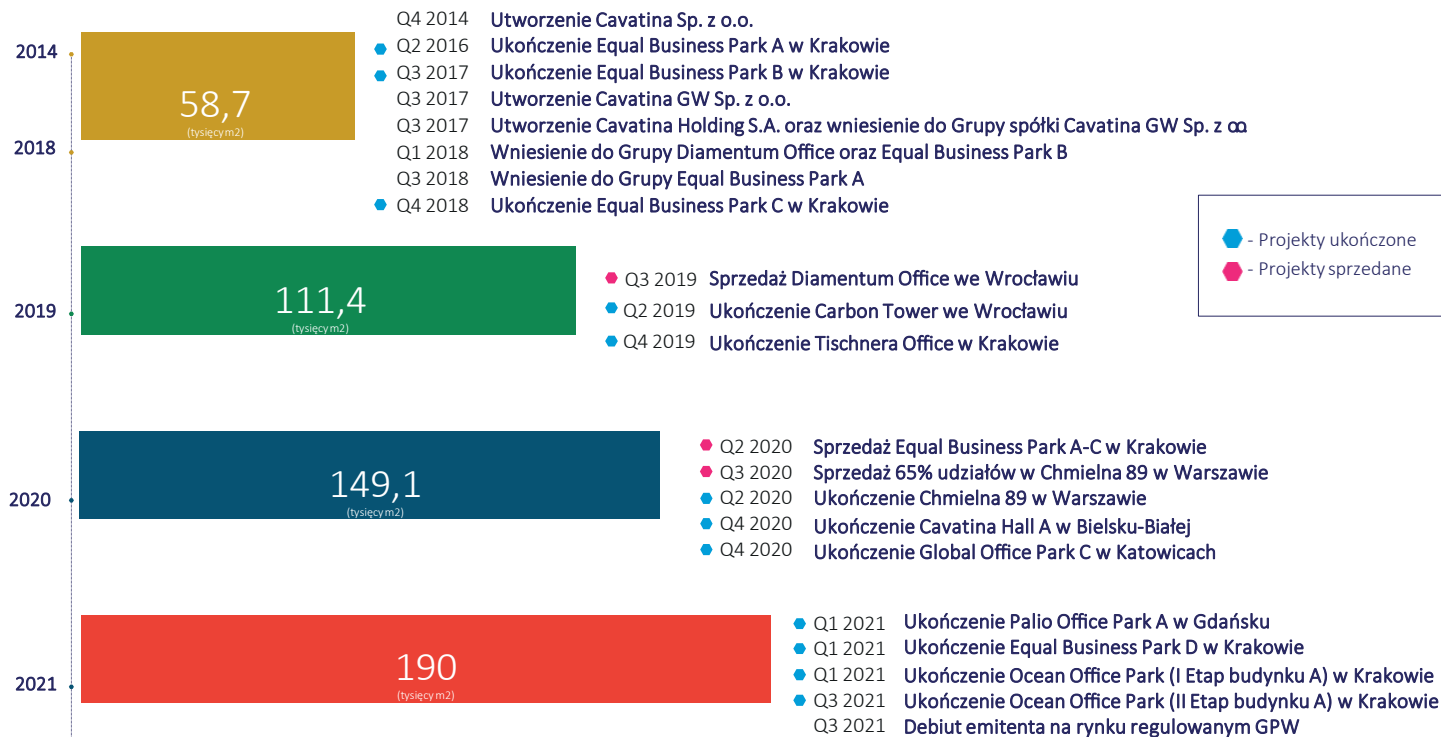
Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina

- **Koncentracja na dużych projektach** – Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych komercyjnych 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 na wynajem, przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Resi Capital.
- **Obecność na największych rynkach biurowych** – projekty 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 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.

Model biznesowy GK Cavatina

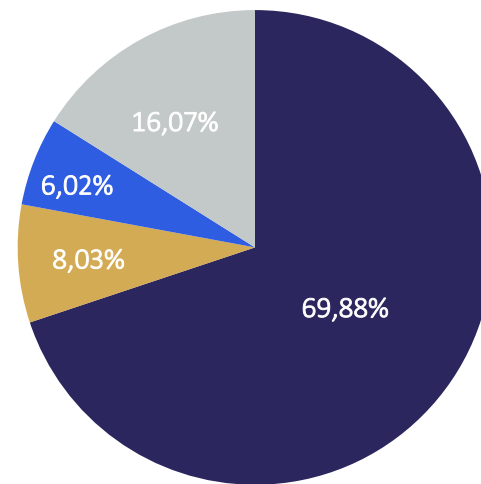


Historia Grupy Kapitałowej Cavatina



Struktura akcjonariatu

- 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 69,9% akcji Emitenta. 100% akcji w Cavatina Group S.A. posiada **Cavatina sp. z o.o.** (jednostka dominująca najwyższego szczebla, Podmiot Zabezpieczający). Właścicielem Podmiotu Zabezpieczającego jest Pan **Michał Dziuda** – założyciel i Prezes Zarządu Cavatina sp. z o.o., były akcjonariusz i wieloletni prezes holdingu nieruchomościowego Murapol S.A.



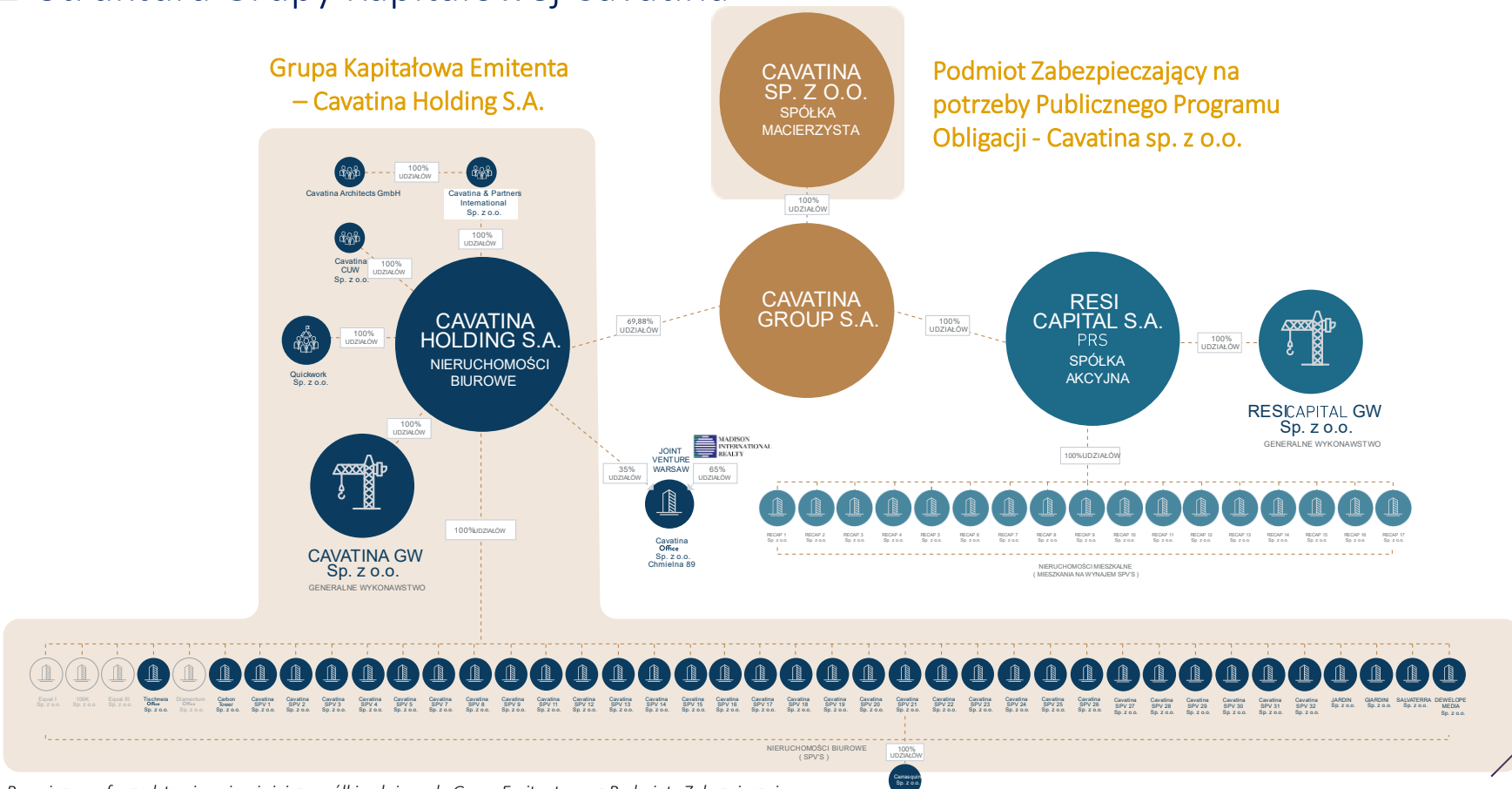
■ Cavatina Group S.A. ■ NN OFE ■ Value FIZ ■ Pozostali

Źródło: Emitent, dane na 10.01.2022 r.

Struktura Grupy Kapitałowej Cavatina

Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.

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



Powyższy graf przedstawia najważniejsze spółki należące do Grupy Emitenta oraz Podmiotu Zabezpieczającego

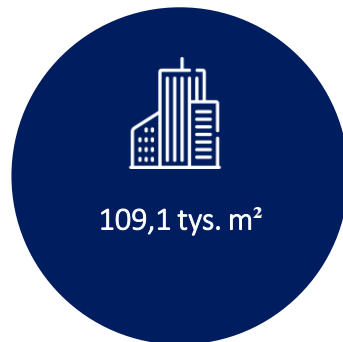
Źródło: Emitent, dane na 10.01.2022 r.

Grupa Kapitałowa Cavatina na rynku biurowym

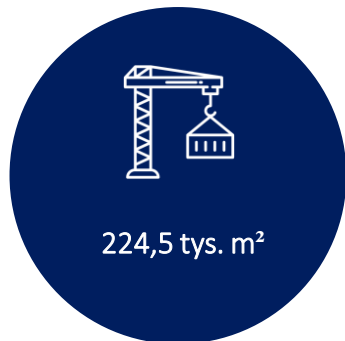


BUDYNKI SPRZEDANE

CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING



BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY



BUDYNKI W TRAKCIE REALIZACJI



WYBRANE BUDYNKI W PRZYGOTOWANIU



Kraków
Office Park

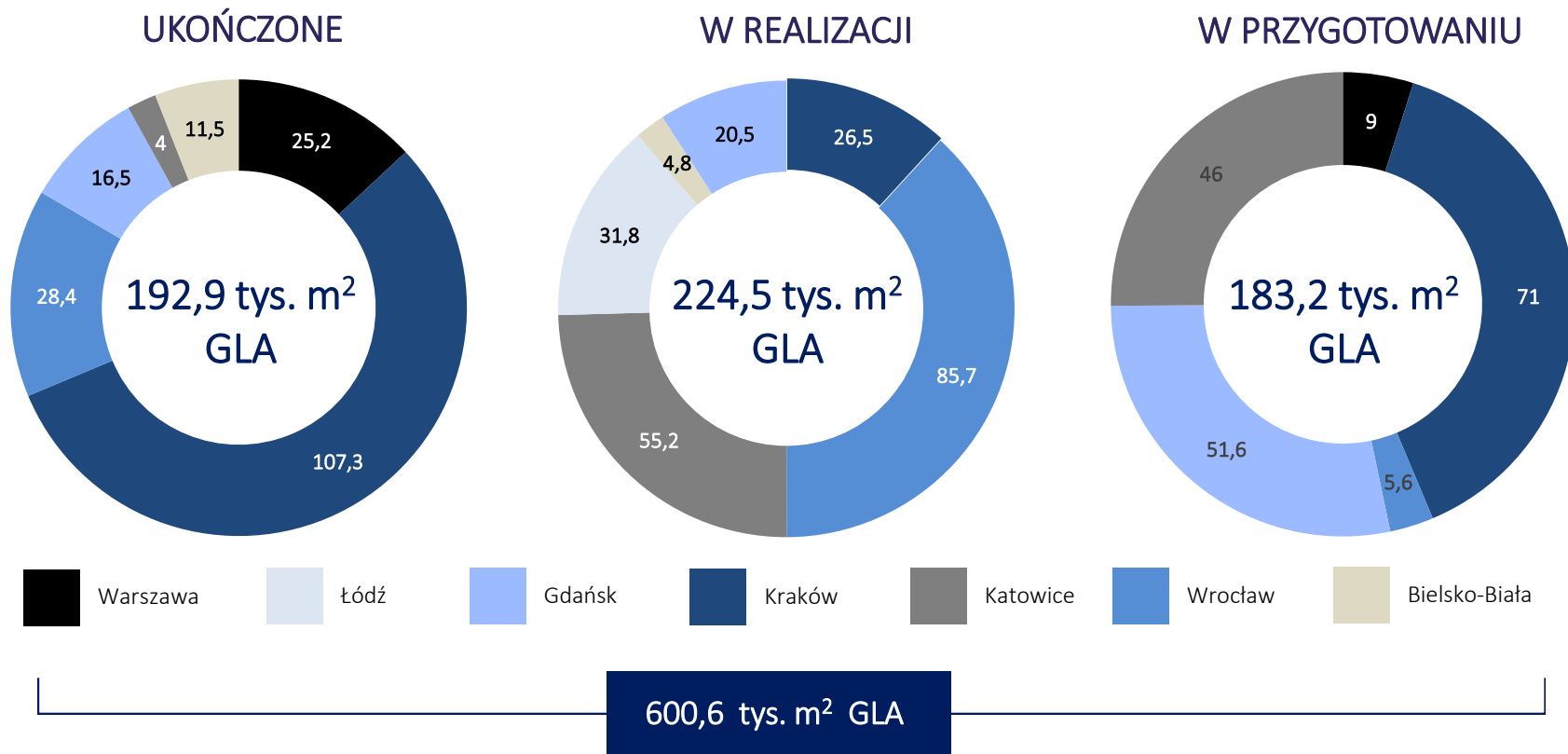
Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA 189
OFFICE BUILDING

Warszawa



Portfolio projektów biurowych



Harmonogram projektów

	Nr	Nazwa Projektu	Miasto	GLA (tys. m ²)*	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	5.1	94%		2Q 2019	
	7	Tischnera Office	Kraków	33.6	6.1	6.8	78%		4Q 2019	
	8	Global Office Park C	Katowice	4.0	0.7	5.1	100%		4Q 2020	
	9	Palio Office Park A	Gdańsk	16.5	2.9	5.5	43%		1Q 2021	
	10	Equal Business Park D	Kraków	11.4	2.0	5.7	50%		1Q 2021	
	11	Ocean Office Park A	Kraków	13.0	2.3	6.7	44%		3Q 2021	
	12	Cavatina Hall A	Bielsko-Biała	11.5	1.9	8.2	83%		4Q 2021	
W REALIZACJI	13	Palio Office Park B	Gdańsk	7.7	1.3		21%		1Q 2022	
	14	Global Office Park A1	Katowice	27.3	4.8		40%		2Q 2022	
	15	Global Office Park A2	Katowice	27.9	4.8		60%		2Q 2022	
	16	Quorum D	Wrocław	16.3	3.0		26%		3Q 2022	
	17	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1.9	0.3		100%		4Q 2022	
	18	Cavantina Hall B	Bielsko-Biała	4.8	0.8		61%		4Q 2022	
	19	Ocean Office Park B	Kraków	26.5	4.7		34%		1Q 2023	
	20	Palio Office Park C	Gdańsk	12.8	2.2		0%		1Q 2023	
	21	Widzewska Manufaktura A	Łódź	29.9	5.1		0%		4Q 2023	
	22	Quorum A	Wrocław	18.2	3.3		0%		4Q 2023	
	23	Quorum B	Wrocław	51.2	9.4		0%		4Q 2024	
W PRZYGOTOWANIU	24	Palio Office Park D	Gdańsk	23.4	4.2			1Q 2022	1Q 2024	
	25	Palio Office Park E	Gdańsk	7.9	1.4			2Q 2022	3Q 2023	
	26	Palio Office Park F	Gdańsk	8.7	1.5			3Q 2022	4Q 2023	
	27	Palio Office Park G+H	Gdańsk	11.6	2.1			1Q 2023	2Q 2024	
	28	Ocean Office Park D	Kraków	5.0	0.9			4Q 2022	4Q 2023	
	29	Quorum E	Wrocław	5.6	1.0			3Q 2022	4Q 2023	
	30	Kraków Office Park	Kraków	50.0	9.0			2Q 2022	2Q 2025	

ŁĄCZNY POTENCJAŁ REALIZACJI (M²)

86 tys.
2022

115 tys.
2023

86 tys.
2024

Na zabezpieczonym banku ziemi (grunty zakupione oraz będące przedmiotem przedwstępnych umów nabycia) **Cavatina Holding planuje w latach 2022 – 2024 wybudowanie ponad 280 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 2022-2023 na rynku biurowym może wytworzyć się luka podażowa,** która zbiegnie się w czasie z oddawaniem większości projektów realizowanych przez Cavatina Holding.



* 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 10.01.2022 r.

▲ 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

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy

PALIO OFFICE PARK A



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

GLA:	16 500m ²
Komercjalizacja:	43%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	140,2 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 860
Saldo kredytu (30.09.2021):	58,2 mln zł
Rozpoznana marża:	42%

GLOBAL OFFICE PARK C



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	4 000 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	37,1 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	650
Saldo kredytu (30.09.2021):	-
Rozpoznana marża:	32%

OCEAN OFFICE PARK A



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	13 000 m ²
Komercjalizacja:	44%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	108,8 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 250
Saldo kredytu (30.09.2021):	- (decyzja kredytowa)
Rozpoznana marża:	28%

▲ Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy

TISCHNERA OFFICE		CARBON TOWER		EQUAL BUSINESS PARK D		CAVATINA HALL A	
							
Kraków, ul. Tischnera		Wrocław, ul. Fabryczna		Kraków, ul. Wielicka		Bielsko Biała, ul. Dworkowa	
GLA:	33 600 m ²	GLA:	19 100 m ²	GLA:	11 400 m ²	GLA:	11 500 m ²
Komercjalizacja:	78%	Komercjalizacja:	94%	Komercjalizacja:	50%	Komercjalizacja:	83%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	315,8 mln zł	Wartość bilansowa (30.09.2021):	170,9 mln zł	Wartość bilansowa (30.09.2021):	84,0 mln zł	Wartość bilansowa (30.09.2021):	109,5 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	6 050	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 350	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 020	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 950
Saldo kredytu (30.09.2021):	160,0 mln zł	Saldo kredytu (30.09.2021):	107,1 mln zł	Saldo kredytu (30.09.2021):	47,5 mln zł	Saldo kredytu (30.09.2021):	58,2 mln zł
Rozpoznana marża:	43%	Rozpoznana marża:	44%	Rozpoznana marża:	39%	Rozpoznana marża:	b.d.
109 100 m²		966 mln PLN		19 mln EUR		70%	
Łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych		Łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 30.09.2021)		Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)		Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy	

Wybrane projekty w realizacji

PALIO OFFICE PARK B



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

Funkcja:	Biura
GLA:	7 700 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,00 EUR
Poziom przednajmu:	21%
Planowane zakończenie budowy:	1Q 2022
Zaawansowanie prac budowlanych:	83%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	23,4 mln zł
Budżet inwestycyjny:	64,4 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 320
Finansowanie:	Kredyt budowlany

Źródło: Emitent, dane na 10.01.2022 r. z wyjątkiem wartości bilansowej

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

Funkcja:	Biura
GLA:	26 500 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,00 EUR
Poziom przednajmu:	34%
Planowane zakończenie budowy:	1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	18%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	59,6 mln zł
Budżet inwestycyjny:	244,8 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 720
Finansowanie:	Pożyczka refinansująca zakup gruntu

QUORUM OFFICE PARK D



Wrocław, ul. Sikorskiego

Funkcja:	Biura
GLA:	16 300 m ²
Czynsz biurowy (headline):	14,00 - 14,50 EUR
Poziom przednajmu:	26%
Planowane zakończenie budowy:	3Q 2022
Zaawansowanie prac budowlanych:	43%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	72,5 mln zł
Budżet inwestycyjny:	162,3 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	2 960
Finansowanie:	Pożyczka budowlana

Wybrane projekty w realizacji

GLOBAL OFFICE PARK A1



Katowice, ul. Mickiewicza

Funkcja:	Biura
GLA:	27 300 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 EUR
Poziom przednajmu:	40%
Planowane zakończenie budowy:	2Q 2022
Zaawansowanie prac budowlanych:	92%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	188,8 mln zł
Budżet inwestycyjny:	266,7 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 830
Finansowanie:	Kredyt budowlany

GLOBAL OFFICE PARK A2



Katowice, ul. Mickiewicza

Funkcja:	Biura
GLA:	27 900 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 EUR
Poziom przednajmu:	60%*
Planowane zakończenie budowy:	2Q 2022
Zaawansowanie prac budowlanych:	94%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	185,6 mln zł
Budżet inwestycyjny:	269,6 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 830
Finansowanie:	Kredyt budowlany

WIMA A/D



Łódź, ul. Piłsudskiego

Funkcja:	Biura + usługi
GLA:	29900 m ² (A), 1 900 m ² (D)
Czynsz biurowy (headline):	13,25 EUR
Poziom przednajmu:	- (A) / 100% (D)
Planowane zakończenie budowy:	4Q 2023 / 4Q 2022
Zaawansowanie prac budowlanych:	5% / 31%
Wartość bilansowa (30.09.2021):	33,9 mln zł / 3,3 mln zł
Budżet inwestycyjny:	258,6 mln zł / 17,6 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	5 110 / 320
Finansowanie:	Proces w toku

▴ Dane finansowe



▲ Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



2,1 mld PLN
na 30.09.2021

KAPITAŁ
WŁASNY



982 mln PLN
na 30.09.2021 r.

ŚREDNIA MARŻA NA
ZAKOŃCZONYCH
PROJEKTACH**



59 mln PLN
w 2020 r.
28 mln PLN
w 1-3Q.2021 r.

ZADŁUŻENIE NETTO*
DO AKTYWÓW



36%
na 30.09.2021 r.



CHMIELNA 89
OFFICE BUILDING

Warszawa

* Zadłużenie spółek z Grupy Emitenta wobec podmiotów niepowiązanych

** Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 30.09.2021 r.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln zł)	31.12.2019 badane	31.12.2020 badane	30.09.2021 niebadane
Aktywa trwałe, w tym:	1 410,7	1 292,0	1 900,3
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	1 309,4	1 118,4	1 735,6
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,0	29,0	40,2
Pozostałe aktywa finansowe	11,6	50,0	29,9
Aktywa obrotowe, w tym:	120,5	112,8	234,8
Zapasy	11,7	33,0	49,5
Należności z tyt. najmu	14,5	29,3	43,2
Pozostałe aktywa finansowe	33,9	11,8	30,6
Pozostałe aktywa niefinansowe	18,3	25,3	49,1
Środki pieniężne	41,8	13,4	62,4
Aktywa razem	1 531,1	1 404,9	2 135,1
Kapitał Własny	529,6	669,5	981,9
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	669,5	534,7	784,3
Kredyty i pożyczki	573,3	451,6	650,0
Obligacje	29,3	28,4	59,4
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	39,8	31,2	46,3
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	332,0	200,7	368,8
Kredyty i pożyczki	87,4	67,0	152,2
Obligacje	68,9	0,0	10,2
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,0	6,5	44,7
Zobowiązania inwestycyjne	82,7	102,3	136,3
<i>Dług netto*</i>	738,7	553,4	763,9
<i>Dług netto* / Kapitał Własny</i>	1,30	0,65	0,78
<i>Dług netto* / Aktywa</i>	0,45	0,31	0,36

Zdecydowaną większość sumy aktywów stanowią nieruchomości. 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 rozpoznania zysku na realizowanych oraz częściowo sprzedanych projektach, a także w wyniku IPO przeprowadzonego w lipcu 2021 r.

Zobowiązania wobec podwykonawców i dostawców materiałów.

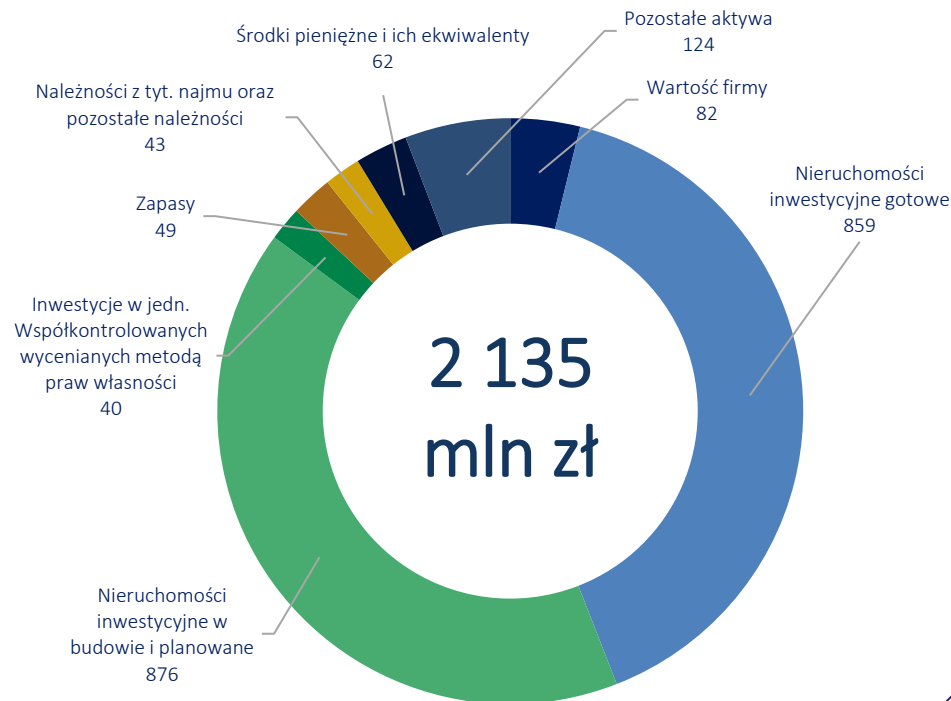
* Zadłużenie netto spółek z Grupy Emitenta wobec podmiotów niepowiązanych

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

Struktura aktywów Grupy Emitenta

- Na dzień 30.09.2021 r. 85% wartości aktywów Grupy stanowią aktywa nieruchomościowe, tj. 1 824 mln zł.
- Za około **47% wartości aktywów nieruchomościowych** (859 mln zł) Grupy odpowiada 6 projektów gotowych, tj.:
 - Tischnera Office – 316 mln zł
 - Carbon Tower – 171 mln zł
 - Palio Office Park A – 140 mln zł
 - Ocean Office Park A – 109 mln zł
 - Equal Business Park D – 84 mln zł
 - Global Office Park C – 37 mln zł
- **48% wartości aktywów nieruchomościowych** (876 mln zł) stanowią projekty w toku, do których należą głównie:
 - Global Office Park A1 i A2 – 374 mln zł
 - Quorum Office Park A,B D – 171 mln zł
 - Cavatina Gall A – 109 mln zł
- **3% wartości aktywów nieruchomościowych** (49 mln zł) stanowią zapasy, które są w większości przeznaczone do odsprzedaży na rzecz Grupy Resi Capital S.A.
- Za **2% wartości aktywów nieruchomościowych** (40 mln zł) odpowiada 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 30.09.2021 R.
(W MLN ZŁ)



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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta*

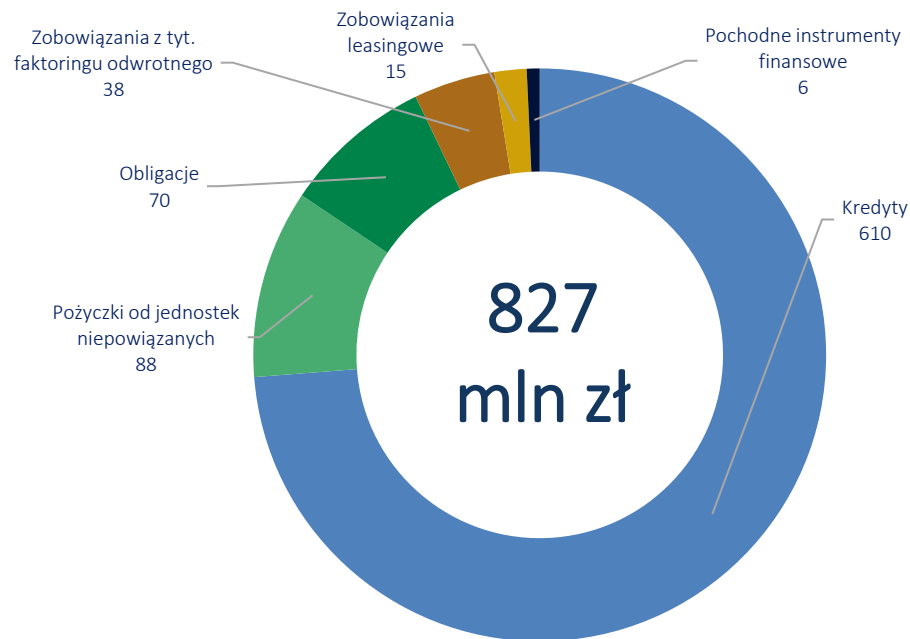
Na dzień 30.09.2021 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należą:

- kredyty bankowe - **ok. 74%** zobowiązań finansowych
- pożyczki od jednostek niepowiązanych – **ok.11% zobowiązań finansowych**
- Obligacje - **ok. 8% zobowiązań finansowych.**

Ponadto, po dniu 30.09.2021 r. Grupa Emitenta:

- W XI 2021 r. wyemitowała obligacje serii F1 o łącznej wartości nominalnej 56,12 mln zł o 3-letnim terminie wykupu.
- W XII 2021 r. Grupa zawarła z PZU Fundusz Inwestycyjnym Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 umowę pożyczki, której celem jest finansowanie budowy budynku biurowego Quorum Office Park D do kwoty ok. 117 mln zł.
- W XII 2021 r. Grupa zawarła z Berlin HYP AG oraz Bankiem Polska Kasa Opieki SA umowę kredytu budowlano-inwestycyjnego oraz kredytu na VAT w celu realizacji projektu Global Office Park A i C do kwoty ok. 82 mln EUR.
- W XII 2021 r. ustanowiła program emisji obligacji do kwoty 200 mln zł skierowany do inwestorów kwalifikowanych (na moment rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje Spółka nie wyemitowała jeszcze żadnych obligacji w ramach tego programu).

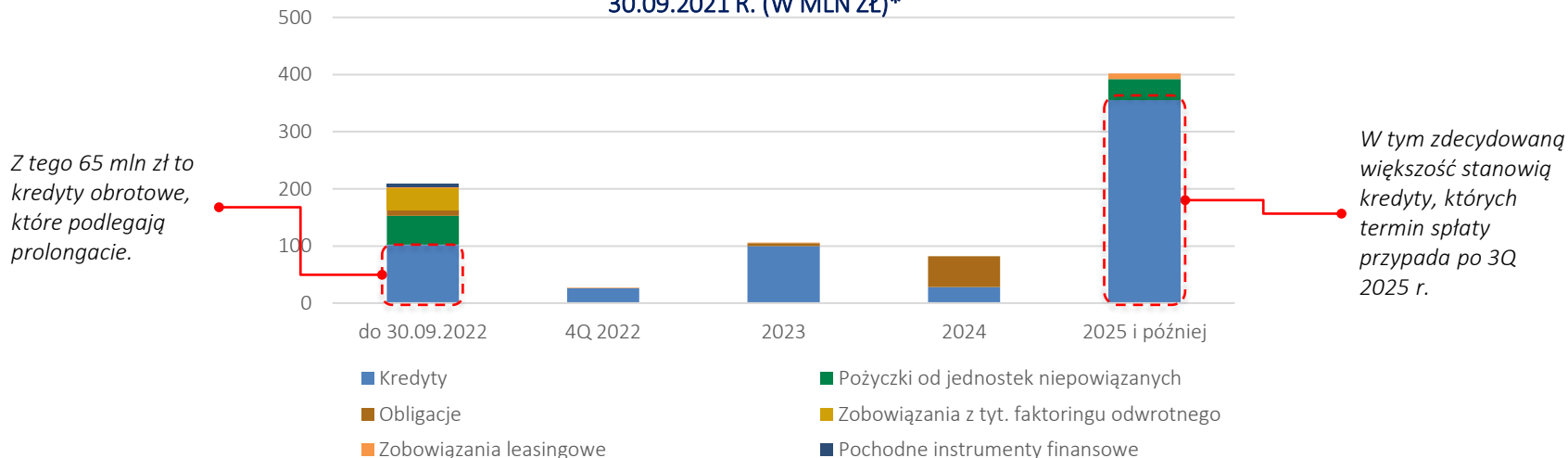
STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY NA 30.09.2021 R. (W MLN ZŁ)*



* Zobowiązania finansowe Grupy Emitenta bez uwzględnienia pożyczek od podmiotów powiązanych, należących do grupy kapitałowej Podmiotu Zabezpieczającego.
Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta*

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA
30.09.2021 R. (W MLN Zł)*



* Zobowiązania finansowe Grupy Emitenta bez uwzględnienia pożyczek od podmiotów powiązanych, tj. od Podmiotu Zabezpieczającego.

Źródło: Emitent

Zobowiązania w EUR przeliczono po kursie średnim NBP z dnia 30.09.2021 r. wynoszącym 4,6329

- Największą część zobowiązań finansowych Grupy Emitenta stanowią kredyty bankowe, z których większość ma długoterminowy charakter. Na 30.09.2021 r. 373 mln zł kredytów bankowych związana była z projektami gotowymi na ten dzień. Kolejne 58 mln zł związane było z projektem Cavatina Hall A, którego budowa została ukończona w 4Q 2021 r.
- Na 30.09.2021 r. istniały 4 serie obligacji Emitenta – seria C o wartości 9,6 mln zł z terminem wykupu 2Q 2022 r., seria E o wartości 20 mln zł z terminem wykupu 2Q 2024 r., seria F o wartości 20,5 mln zł z terminem wykupu 1Q 2024 (amortyzowane) oraz seria E1 o wartości 20,5 mln zł z terminem wykupu 4Q 2024.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	1-3Q 2020 niebadane	1-3Q 2021 niebadane
Przychody z najmu i aranżacji	35,1	59,0	39,6	28,2
Koszty związane z najmem i aranżacjami	18,8	26,1	15,7	17,3
Wynik z najmu i aranżacji	16,3	33,0	23,9	11,0
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	218,0	233,8	93,2	177,6
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	234,3	266,8	117,1	188,5
Koszty ogólnego zarządu	24,4	21,8	13,9	28,7
Pozostałe przychody operacyjne	3,4	9,1	6,6	8,5
Pozostałe koszty operacyjne	2,5	7,5	6,1	2,6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	210,8	246,5	103,7	165,8
Przychody finansowe	8,3	4,0	1,9	1,8
Koszty finansowe	20,8	49,9	39,2	29,7
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0	-0,8	1,3	9,6
Zysk (strata) brutto	198,3	199,8	67,8	147,5
Podatek dochodowy	38,9	54,1	28,8	29,2
Zysk (strata) netto	159,4	145,7	39,0	118,4

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 latach 2019-2020 Grupa sprzedała 3 projekty (w tym 65% udziałów w projekcie Chmielna 89), dla których łączny skumulowany zysk wyniósł 295,2 mln zł.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	1-3Q 2020 niebadane	1-3Q 2021 niebadane
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-4,2	-142,5	-117,1	-100,9
Zysk brutto	198,3	199,8	67,8	147,5
Korekty razem, w tym:	202,5	-342,3	-184,9	-248,5
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-218,0	-233,8	-93,2	-177,6
Zmiana stanu zapasów	-11,7	-21,2	-15,3	-16,5
Zmiana stanu należności	-6,7	-15,9	-3,1	-13,9
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56,3	-40,4	-24,4	1,4
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-166,0	196,8	294,7	-375,7
Zbycie inwestycji w nieruchomości	79,6	556,4	556,4	0
Spłata udzielonych pożyczek	52,0	49,6	36,1	24,4
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-261,8	-396,1	-286,0	-395,3
Udzielenie pożyczek	-37,2	-13,7	-13,5	-5,1
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	192,8	-82,7	-109,9	525,6
Wpływy z tytułu emisji akcji	0	0	0	180,9
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	360,0	428,3	436,1	374,0
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	19,2	19,3	0	43,7
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	0	0	0	79,4
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10,0	-4,0	-4,0	0
Spłaty kredytów/pożyczek	-124,3	-417,9	-441,3	-92,1
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-20,5	-92,4	-88,1	-2,7
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	0	0	0	-41,0
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-30,8	-14,4	-11,6	-14,8
Przepływy pieniężne netto	22,5	-28,4	67,6	49,0
Środki pieniężne na koniec okresu	41,8	13,4	109,5	62,4

Zbycie projektów Emitenta w 2019 r. dotyczyło Diamentum Office, a w 2020 dotyczyło kompleksu Equal Business Park (ABC) oraz projektu Chmielna 89.

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

Wpływy netto 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