



Publiczna Emisja Obligacji serii P2022B
Cavatina Holding S.A.

Kraków, 3 czerwca 2022 r.

▲ 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 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 WŁĄCZLIWYCH 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.

OFERTA NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH ALBO BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI ALBO NA BIAŁORUSI LUB DO JAKIKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI ALBO NA BIAŁORUSI.

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 P2022B

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Podmiot Zabezpieczający	Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca względem Emitenta)
Wartość emisji	do 40 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	06.06.-21.06.2022 r.
Termin przydziału	27.06.2022 r.
Dzień Emisji	30.06.2022 r.

▲ Konsorcjum dystrybucyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2022B:

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 P2022B.

Informacje o Grupie Cavatina Holding

- Grupa Cavatina Holding jest jednym z największych polskich deweloperów powierzchni biurowych.
- Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Do 31.03.2022 r. Grupa zakończyła budowę 14 budynków o łącznej powierzchni blisko 250 tys. m² GLA i posiada obecnie portfel inwestycyjny obejmujący ok. 350 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 31.03.2022 r. Grupa Cavatina sprzedała do zewnętrznych podmiotów 5 projektów za łączną kwotę przekraczającą 900 mln zł. 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 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. 180 mln PLN (włącznie z obligacjami serii EURO1 przydzielonymi w maju 2022 r.). Dotychczas Emitent wykupił obligacje o łącznej wartości nominalnej ponad 120 mln PLN.



244,7 tys. m² GLA
ukończonych projektów



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



171,3 tys. m² GLA
inwestycje w budowie



175,7 tys. m² GLA
inwestycje w przygotowaniu

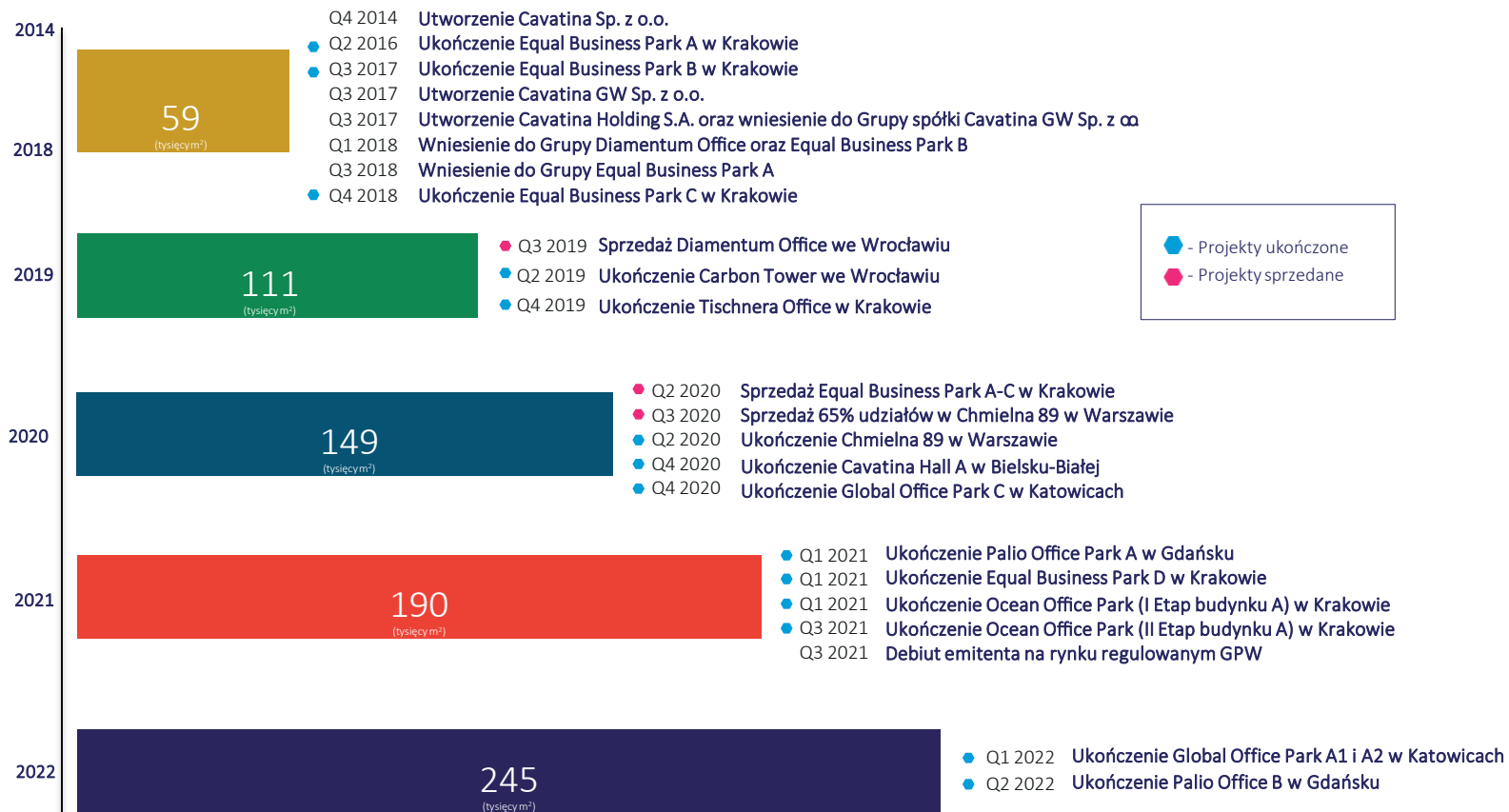
Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina

- **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 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 sprawniej 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

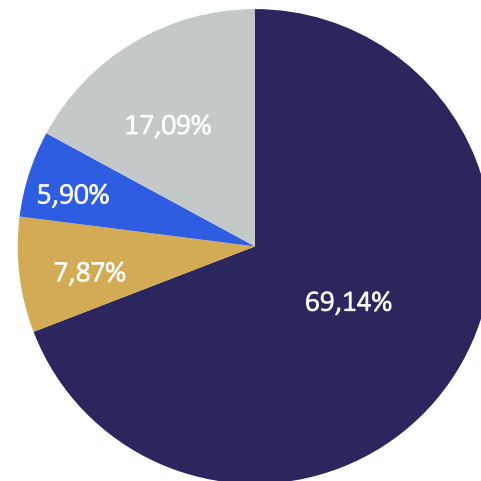


Historia Grupy Kapitałowej Cavatina



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 69,1% 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.



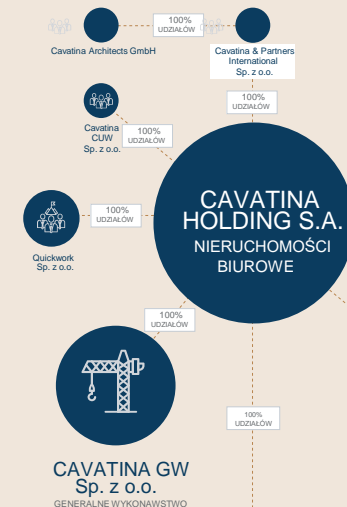
■ Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*

* 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 27.05.2022 r.

Struktura Grupy Kapitałowej Cavatina

Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.



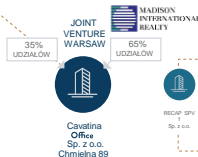
CAVATINA
SP. Z O.O.
SPÓŁKA
MACIERZYSTA

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

CAVATINA
GROUP S.A.

RESI
CAPITAL S.A.
PRS
SPÓŁKA
AKCYJNA

RESI
CAPITAL GW
Sp. z o.o.
GENERALNE WYKONAWSTWO



* Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu

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

Źródło: Emitent, dane na 31.03.2022 r.

Grupa Kapitałowa Cavatina na rynku biurowym



Ponad
900 mln PLN
83,8 tys. m²

BUDYNKI SPRZEDANE

CHMIELNA+89
OFFICE BUILDING



160,9 tys. m²

BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY



CARBON
TOWER



GLOBAL
OFFICE PARK
A1-A2, C



PALIO
A



OCEAN
OFFICE PARK
A



CAVATINA
HALL
A



TISCHNERA
OFFICE



Equal
Business
Park
D



171,3 tys. m²

BUDYNKI W TRAKCIE REALIZACJI



OCEAN
OFFICE PARK
B



PALIO
B**, C



WI
MA
A, D

Quorum

the meeting place
A, B, D



CAVATINA
HALL
B



175,7 tys. m²

WYBRANE BUDYNKI W PRZYGOTOWANIU

Quorum

the meeting place
E



PALIO
D, E, F,
G+H



OCEAN
OFFICE PARK
D

Kraków
Office Park

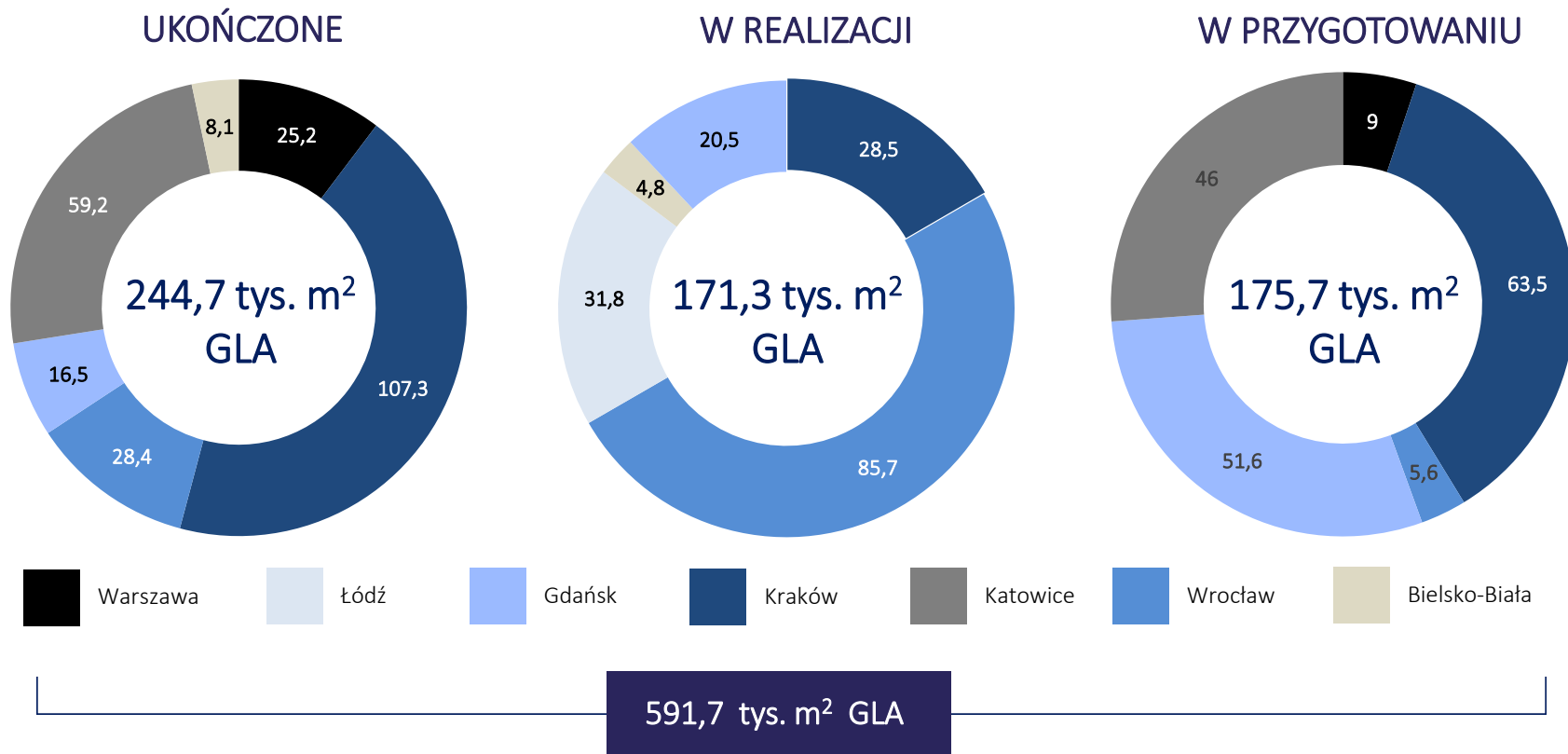
Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA 89
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				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	5.0	98%****		2Q 2019
	7	Tischnera Office	Kraków	33.6	6.1	6.7	78%****		4Q 2019
	8	Global Office Park C	Katowice	4.0	0.7	4.8	100%****		4Q 2020
	9	Cavatina Hall A	Bielsko-Biała	8,1	1.5	5.4	82%****		4Q 2020
	10	Palio Office Park A	Gdańsk	16.5	2.9	5.2	52%****		1Q 2021
	11	Equal Business Park D	Kraków	11.4	2.0	5.5	60%****		1Q 2021
	12	Ocean Office Park A	Kraków	13.0	2.3	5.9	91%****		3Q 2021
	13	Global Office Park A1	Katowice	27.3	4.8	5,8	75%****		1Q 2022
	14	Global Office Park A2	Katowice	27.9	4.8	7,0	52%****		1Q 2022
W REALIZACJI	15	Palio Office Park B	Gdańsk	7.7	1.3		21%****		2Q 2022*****
	16	Quorum D	Wrocław	16.3	3.0		45%****		2Q 2022
	17	Widzewska Manufaktura D	Łódź	1.9	0.3		100%		4Q 2022
	18	Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4.8	0.8		61%		4Q 2022
	19	Ocean Office Park B	Kraków	28.5	5,1		31%****		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	4.3			2Q 2022	1Q 2024
	25	Palio Office Park E	Gdańsk	7.9	1.4			3Q 2022	4Q 2023
	26	Palio Office Park F	Gdańsk	8.7	1.6			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	39,5	7,1			4Q 2022	4Q 2025

ŁĄCZNY POTENCJAŁ REALIZACJI (M²)

86 tys.
2022

117 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 ok. 290 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. Oprócz projektów przewidzianych na lata 2022-2024, Grupa ma zabezpieczone działki na ponad 110 tys. m² (w tym Kraków Office Park do oddania w 2025 r.).



* 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

**** Dane na 27.05.2022 r.

***** Palio Office Park B został ukończony w IV 2022 r.

Źródło: Emitent; dane na 31.03.2022 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

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:	8 100 m ²
Komercjalizacja (27.05.2022):	78%	Komercjalizacja (27.05.2022):	98%	Komercjalizacja (27.05.2022):	60%	Komercjalizacja (27.05.2022):	82%
Wartość bilansowa (31.03.2022):	314,2 mln zł	Wartość bilansowa (31.03.2022):	188,3 mln zł	Wartość bilansowa (31.03.2022):	88,9 mln zł	Wartość bilansowa (31.03.2022):	83,7 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):	1 500
Saldo kredytu (31.12.2021):	156,9 mln zł	Saldo kredytu (31.12.2021):	105,3 mln zł	Saldo kredytu (31.12.2021):	48,2 mln zł	Saldo kredytu (31.12.2021):	59,4 mln zł
Rozpoznana marża:	45%	Rozpoznana marża:	43%	Rozpoznana marża:	37%	Rozpoznana marża:	28%

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

160 900 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 477 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 31.03.2022)

28 mln EUR

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

73%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy

PALIO OFFICE PARK A



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

GLA:	16 500m ²
Komercjalizacja (27.05.2022):	52%
Wartość bilansowa (31.03.2022):	146,5 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 860
Saldo kredytu (31.12.2021):	57,7 mln zł
Rozpoznana marża:	43%

160 900 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

GLOBAL OFFICE PARK C, A1+A2



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	59 200 m ²
Komercjalizacja (27.05.2022):	66%
Wartość bilansowa (31.03.2022):	526,6 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	10 280
Saldo kredytu (31.12.2021):	180,5 mln zł
Rozpoznana marża:	33%

1 477 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 31.03.2022)

28 mln EUR

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

OCEAN OFFICE PARK A



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	13 000 m ²
Komercjalizacja (27.05.2022):	91%
Wartość bilansowa (31.03.2022):	128,6 mln zł
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 300
Saldo kredytu (31.12.2021):	W V 2022 r. zawarto umowę kredytową
Rozpoznana marża:	36%

73%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Wybrane projekty w realizacji

PALIO OFFICE PARK B



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

QUORUM OFFICE PARK D



Wrocław, ul. Sikorskiego

Funkcja:	Biura
GLA:	7 700 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,00 EUR
Poziom przednajmu (27.05.2022):	21%
Planowane zakończenie budowy:	2Q 2022
Zaawansowanie prac budowlanych:	97%
Wartość bilansowa (31.12.2021):	43,2 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	64,4 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 320
Finansowanie:	Kredyt budowlany

Funkcja:	Biura
GLA:	28 500 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,00 EUR
Poziom przednajmu (27.05.2022):	31%
Planowane zakończenie budowy:	1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	28%
Wartość bilansowa (31.12.2021):	86,2 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	253,6 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	5 050
Status pozyskiwania finansowania:	W V 2022 r. zawarto umowę kredytową

Funkcja:	Biura
GLA:	16 300 m ²
Czynsz biurowy (headline):	14,00 - 14,50 EUR
Poziom przednajmu (27.05.2022):	45%
Planowane zakończenie budowy:	2Q 2022
Zaawansowanie prac budowlanych:	66%
Wartość bilansowa (31.12.2021):	91,7 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	162,3 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	2 960
Finansowanie:	Pożyczka budowlana

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

Źródło: Emitent, dane na 31.03.2022 r. z wyjątkiem wartości bilansowej i poziomu przednajmu

Wybrane projekty w realizacji



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:	10% / 40%
Wartość bilansowa (31.12.2021):	34,2 mln zł / 10,0 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	258,6 mln zł / 17,6 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	5 110 / 320
Finansowanie:	Proces w toku



Funkcja:	Biura
GLA:	12 800 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50-14,00 EUR
Poziom przednajmu:	0%
Planowane zakończenie budowy:	1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	3%
Wartość bilansowa (31.12.2021):	7,1 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	107,1 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	2 230
Finansowanie:	Proces w toku



Funkcja:	Biura
GLA:	18 200 m ² (A) + 51 200 m ² (B)
Czynsz biurowy (headline):	14,00-14,50 EUR
Poziom przednajmu:	0%
Planowane zakończenie budowy:	4Q 2023 / 4Q 2024
Zaawansowanie prac budowlanych:	3% / 3%
Wartość bilansowa (31.12.2021):	28,6 mln zł / 73,8 mln zł
Budżet inwestycyjny*:	175,1 mln zł / 556,5 mln zł
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	3 330 / 9 370
Finansowanie:	Proces w toku

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

Źródło: Emitent, dane na 31.03.2022 r. z wyjątkiem wartości bilansowej

▴ Dane finansowe



Łódź

▲ Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



2,7 mld PLN
na 31.03.2022

KAPITAŁ WŁASNY



1 084 mln PLN
na 31.03.2022 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH**



38%

ZADŁUŻENIE* NETTO DO AKTYWÓW



45%
na 31.03.2022 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 31.03.2022 r.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln zł)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.03.2022
	badane	badane	badane	niebadane
Aktywa trwałe, w tym:	1 410,7	1 292,0	2 150,5	2 382,5
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	1 309,4	1 118,4	1 903,9	2 127,9
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,0	29,0	60,8	64,1
Pozostałe aktywa finansowe	11,6	50,0	26,2	26,1
Aktywa obrotowe, w tym:	120,5	112,8	347,7	316,7
Zapasy	11,7	33,0	64,2	72,8
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	14,5	29,3	49,3	54,1
Pozostałe aktywa finansowe	33,9	11,8	47,6	41,3
Pozostałe aktywa niefinansowe	18,3	25,3	54,4	84,3
Środki pieniężne	41,8	13,4	132,0	63,9
Aktywa razem	1 531,1	1 404,9	2 498,2	2 699,3
Kapitał Własny	529,6	669,5	1 053,9	1 084,2
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	669,5	534,7	1 075,2	1 222,2
Kredyty i pożyczki	573,3	451,6	853,4	962,1
Obligacje	29,3	28,4	115,8	154,4
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	39,8	31,2	52,8	54,5
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	332,0	200,7	369,1	392,9
Kredyty i pożyczki	87,4	67,0	127,4	182,3
Obligacje	68,9	0,0	9,8	10,1
Zobowiązania inwestycyjne	82,7	102,3	137,6	120,6
Dług* netto	738,7	553,4	964	1 227,8
Dług* netto / Kapitał Własny	1,30	0,65	0,91	1,13
Dług* netto / Aktywa	0,45	0,31	0,39	0,45

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 rozpoznania zysku na realizowanych oraz częściowo sprzedanych projektach, a także w wyniku IPO przeprowadzonego w lipcu 2021 r.

Zobowiązania wobec podwykonawców i dostawców materiałów.

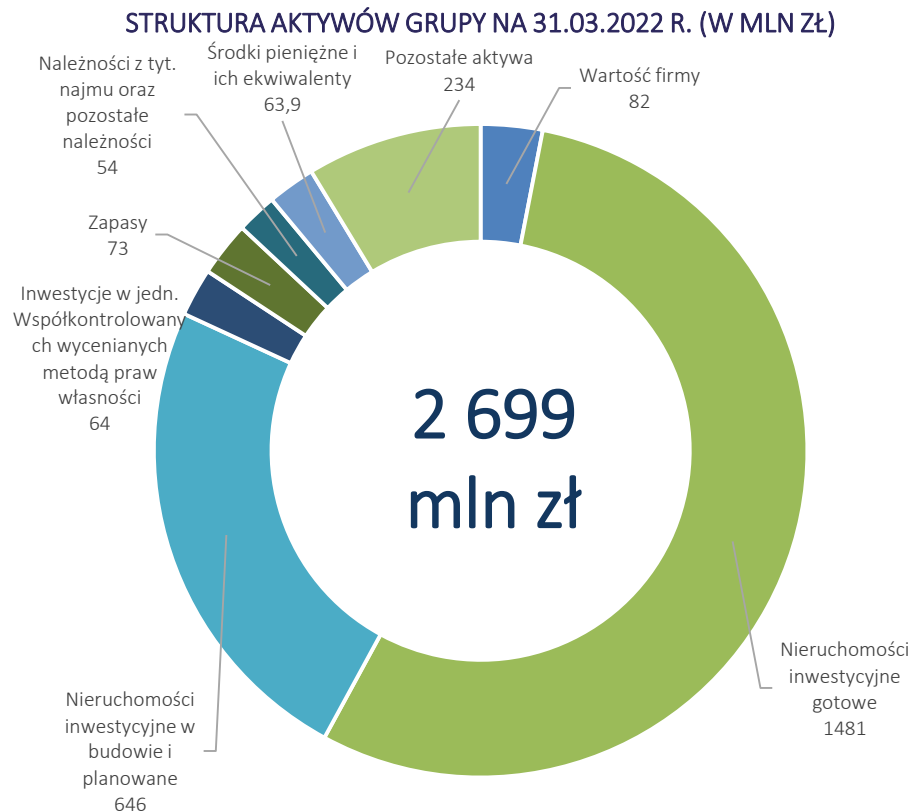
Wzrost długu netto w związku z istotnym zwiększeniem wartości nieruchomości gotowych (sytuacja analogiczna do 31.12.2019 r.).

* 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 31.03.2022 r. 84% wartości aktywów Grupy stanowiły aktywa nieruchomościowe, tj. 2 265 mln zł.
- Za około **65% wartości aktywów nieruchomościowych** (1 481 mln zł) Grupy odpowiada 7 projektów gotowych, tj.:
 - Global Office Park A i C – 527 mln zł
 - Tischnera Office – 314 mln zł
 - Carbon Tower – 188 mln zł
 - Palio Office Park A – 147 mln zł
 - Ocean Office Park A – 129 mln zł
 - Equal Business Park D – 89 mln zł
 - Cavatina Hall A – 84 mln zł
- **29% wartości aktywów nieruchomościowych** (646 mln zł) stanowią projekty w budowie i w przygotowaniu, do których należy głównie Quorum Office Park A,B D.
- **3% wartości aktywów nieruchomościowych** (73 mln zł) stanowią zapasy, które są w większości przeznaczone do odsprzedaży na rzecz Grupy Resi Capital S.A.
- Za **3% wartości aktywów nieruchomościowych** (64 mln zł) odpowiada 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.



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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta*

Na dzień 31.03.2022 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należą:

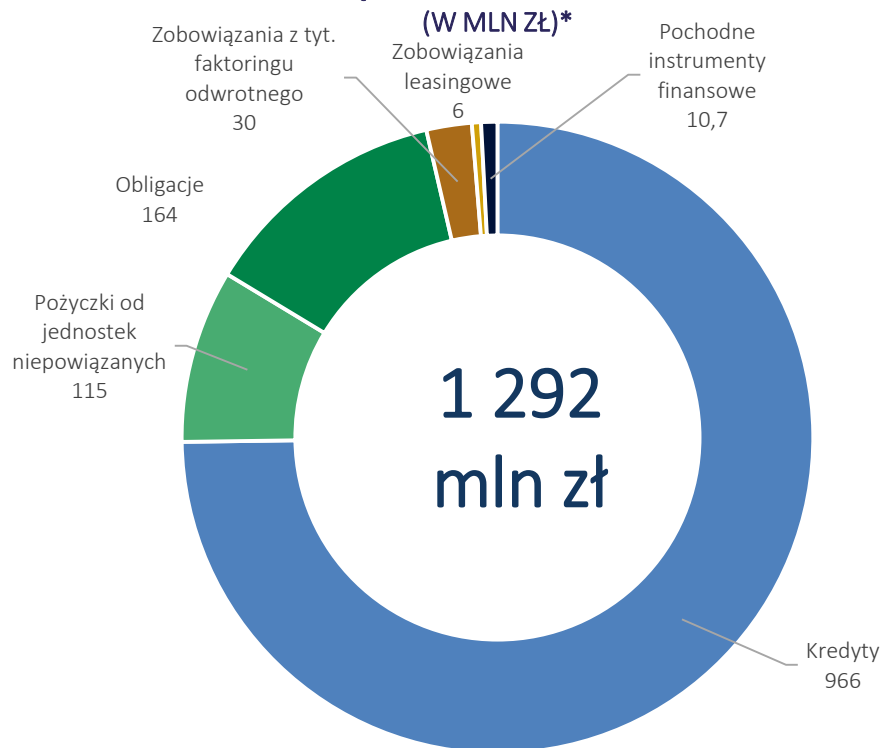
- kredyty bankowe - **ok. 75%** zobowiązań finansowych
- pożyczki od jednostek niepowiązanych – **ok. 9% zobowiązań finansowych**
- Obligacje - **ok. 13% zobowiązań finansowych**.

Ponad 80% zobowiązań finansowych Grupy na 31.03.2022 stanowiły zobowiązania długookresowe.

Ponadto, po dniu 31.03.2022 r. Grupa Emitenta:

- W maju 2022 roku Grupa zawarła z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu umowę kredytu związaną z refinansowaniem i finansowaniem inwestycji w postaci budowy budynków biurowych Ocean Office A oraz Ocean Office B. Maksymalna kwota kredytu to 70 mln EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 13 maja 2029 roku.
- W maju 2022 r. wyemitowała obligacje serii EUR01 o łącznej wartości nominalnej 2,5 mln EUR o 3,5-letnim terminie wykupu.

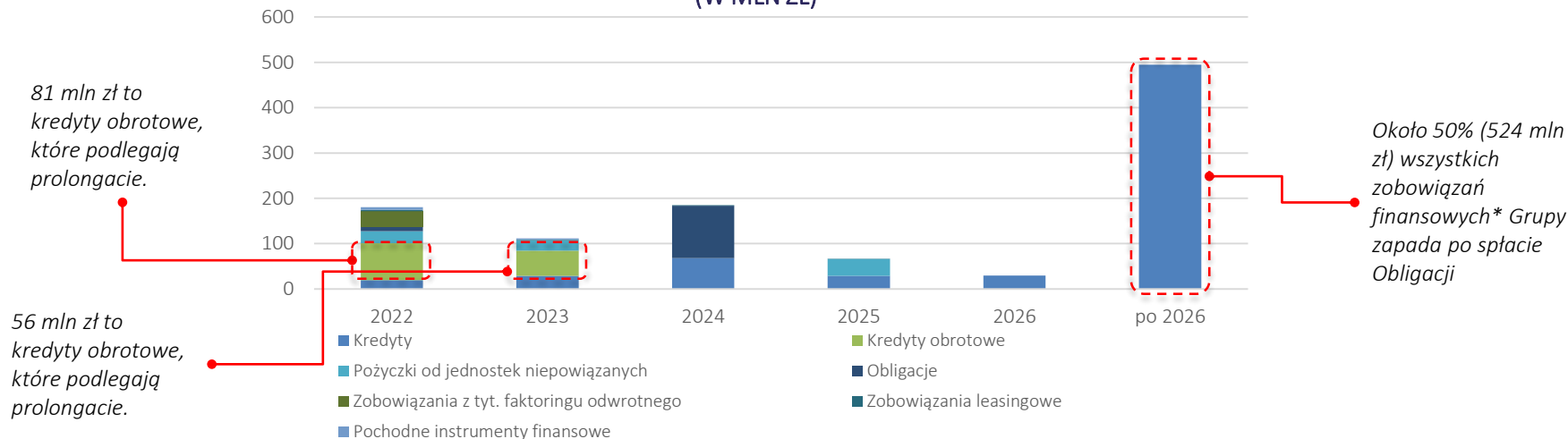
STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY NA 31.03.2022 R.



* 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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta*

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2021 R.
(W MLN ZŁ)*



* Zobowiązania finansowe Grupy Emitenta bez uwzględnienia pożyczek od podmiotów powiązanych, tj. od Podmiotu Zabezpieczającego oraz zobowiązań leasingowych z tytułu użytkowania wieczystego.

Źródło: Emitent

Zobowiązania w EUR przeliczono po kursie średnim NBP z dnia 31.12.2021 r. wynoszącym 4,5994

- Największą część zobowiązań finansowych Grupy Emitenta stanowią kredyty bankowe, z których większość ma długoterminowy charakter. Na 31.12.2021 r. 670 mln zł wynosiły kredyty dedykowane poszczególnych projektom biurowym (z czego 449 mln zł projektom gotowym), a 137 mln zł wynosiły kredyty obrotowe.
- Na 31.12.2021 r. istniało 5 serii obligacji Emitenta o łącznej wartości ok. 126 mln zł – 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, seria E1 o wartości 20,5 mln zł z terminem wykupu 4Q 2024 oraz seria F1 o wartości 56,1 mln zł z terminem wykupu 4Q 2024 r.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	1Q 2021 niebadane	1Q 2022 niebadane
Przychody z najmu i aranżacji	35,1	59,0	40,4	9,6	13,5
Koszty związane z najmem i aranżacjami	18,8	26,1	18,2	6,4	6,8
Wynik z najmu i aranżacji	16,3	33,0	22,2	3,2	6,7
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	218,0	233,8	257,3	85,8	57,4
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	234,3	266,8	279,5	89,0	64,1
Wynik z pozostałych umów z klientami	0,0	0,0	11,0	0,0	0,0
Koszty ogólnego zarządu	24,4	21,8	43,3	5,8	10,1
Pozostałe przychody operacyjne	3,4	9,1	10,3	1,4	2,4
Pozostałe koszty operacyjne	2,5	7,5	15,5	1,2	1,5
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	210,8	246,5	242,0	83,3	55,0
Przychody finansowe	8,3	4,0	1,4	0,6	0,4
Koszty finansowe	20,8	49,9	38,2	17,2	21,3
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0	-0,8	30,2	-0,3	3,3
Zysk (strata) brutto	198,3	199,8	235,4	66,5	37,4
Podatek dochodowy	38,9	54,1	45,8	12,4	7,1
Zysk (strata) netto	159,4	145,7	189,6	54,0	30,3

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 postępowaniem komercjalizacji projektów oraz postępowaniem 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.

Przychody i koszty ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (segment mieszkań na wynajem (PRS)).

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	1Q 2021 niebadane	1Q 2022 niebadane
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-4,2	-142,5	-121,5	-24,4	-60,1
Zysk brutto	198,3	199,8	235,4	66,5	37,4
Korekty razem, w tym:	202,5	-342,3	-356,8	-90,9	-97,5
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-218,0	-233,8	-257,3	-85,8	-57,4
Zmiana stanu zapasów	-11,7	-21,2	31,2	-1,5	-8,6
Zmiana stanu należności	-6,7	-15,9	-20,0	4,6	-4,8
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56,3	-40,4	26,0	-3,7	-8,4
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-166,0	196,8	-504,3	-77,2	-184,6
Zbycie inwestycji w nieruchomości	79,6	556,4	0,0	0,0	0,0
Splata udzielonych pożyczek	52,0	49,6	28,5	24,4	2,3
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-261,8	-396,1	-509,8	-98,8	-181,8
Udzielenie pożyczek	-37,2	-13,7	-6,1	-3,6	0,0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	192,8	-82,7	744,4	118,9	176,6
Wpływy z tytułu emisji akcji	0	0	187,2	0,0	0,0
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	360,0	428,3	554,1	176,1	400,2
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	19,2	19,3	97,3	0,0	38,9
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	0	0	117,0	0,0	32,2
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10,0	-4,0	0,0	0,0	0,0
Splaty kredytów/pożyczek	-124,3	-417,9	-100,2	-52,5	-250,5
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-20,5	-92,4	-2,7	0,0	0,0
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	0	0	-82,3	0,0	-36,8
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-30,8	-14,4	-23,1	-4,1	-6,7
Przepływy pieniężne netto	22,5	-28,4	118,6	17,3	-68,1
Środki pieniężne na koniec okresu	41,8	13,4	132,0	30,7	63,9

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.

Głównie 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