



Emisja obligacji serii P2024A Cavatina Holding S.A.

Prezentacja dla inwestorów

Firmy inwestycyjne pośredniczące w Ofercie:



ipopema

Kraków, 6 czerwca 2024 r.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAWY 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 25 KWIETNIA 2024 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 INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – NOBLE SECURITIES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.NOBLESECURITIES.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 RYZYKÓW WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYKÓW ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYKÓW 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 JEST 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.

PIERWSZA EMISJA OBLIGACJI W RAMACH USTANOWIONEGO PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.
PROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 150 000 000 ZŁOTYCH
LUB RÓWNOWARTOŚCI TEJ KWOTY W EURO

do
25 000 000 PLN

łącna wartość Oferty

WIBOR6M
+ 6,00 p.p.*

oprocentowanie

od 99,70 PLN

cena emisyjna 1 Obligacji

100 PLN

wartość nominalna 1 Obligacji

10 Obligacji

wielkość minimalnego zapisu

3,5 roku

okres do wykupu

Poręczenie

przez Cavatina sp. z o.o.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie,
w tym w szczególności w Podstawowych Warunkach Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024A.

* + 0,50 p.p. jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przekroczy 0,60x

Emisja obligacji serii P2024A



WYBRANE PARAMETRY OFERTY

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Seria	P2024A
Oprocentowanie	WIBOR6M + 6,00 p.p.*
Wypłata odsetek	co 6 miesięcy
Wartość Oferty	do 25 000 000 PLN
Wartość nominalna 1 Obligacji	100 PLN
Minimalna wielkość zapisu	co najmniej 10 Obligacji
Próg emisji	Emitent nie określił progę emisji.
Cel emisji	Cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony. Emitent zamierza przeznaczyć pozyskane środki bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta.
Zabezpieczenie	Do Dnia Emisji Cavatina sp. z o.o. ustanowi poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne z tytułu Obligacji do łącznej wysokości nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie, w tym w szczególności w Podstawowych Warunkach Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024A.

* + 0,50 p.p. jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przekroczy 0,60x



WYKUP OBLIGACJI

Dzień Wykupu	19 grudnia 2027 r.
Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza	Obligatariusz może złożyć Żądanie Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 11.3.3. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji lub zdarzeń określonych w pkt. 11.3.1 – 11.3.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.
Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta	Emitent może skorzystać z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta w określonych Dniach Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż w Dniu Płatności Odsetek za drugi Okres Odsetkowy.



PREMIA Z TYTUŁU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wysokość premii
2	1,00%
3	0,75%
4	0,50%
5 - 7	0,00%



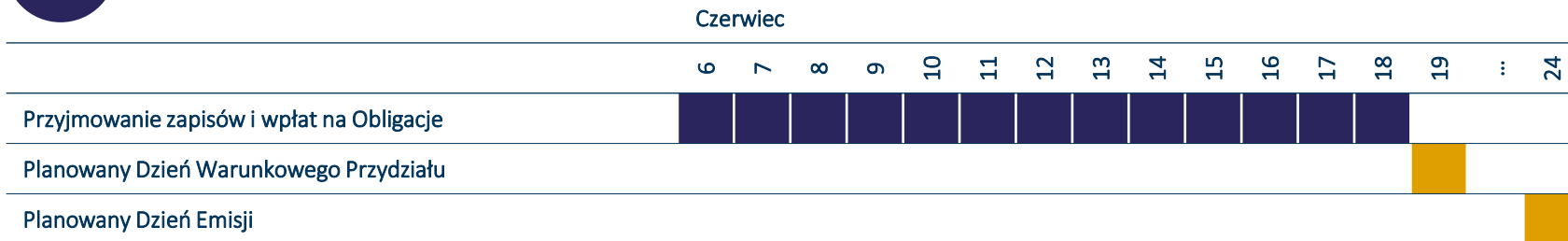
Z tytułu skorzystania z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje **premia, której wysokość uzależniona jest od terminu skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji.**

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie, w tym w szczególności w Podstawowych Warunkach Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024A.

Emisja obligacji serii P2024A



HARMONOGRAM OFERTY



CENA EMISYJNA OBLIGACJI

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna 1 Obligacji
6-10 czerwca 2024 r.	99,70 PLN
11-13 czerwca 2024 r.	99,80 PLN
14-16 czerwca 2024 r.	99,90 PLN
17-18 czerwca 2024 r.	100,00 PLN

- Cena emisyjna 1 Obligacji **uzależniona jest od dnia złożenia zapisu** przez inwestora.
- Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje i jako rachunek do deponowania Obligacji wskaże Rachunek Papierów Wartościowych, zobowiązany jest **dokonać wpłaty** w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej 1 Obligacji i liczby Obligacji, na którą składa zapis, z zastrzeżeniem minimalnej wielkości zapisu określonej w OWE, **najpóźniej w chwili składania takiego zapisu**.
- Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu na Ryku Regulowanym GPW. Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez KDPW w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

Emisja obligacji serii P2024A



FIRMA INWESTYCYJNA, ORGANIZATOR
KONSORCJUM DYSTRYBUCYJNEGO



Noble Securities S.A.

Budynek Skyliner (13. piętro)
ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
tel.: +48 12 422 31 00
e-mail: biuro@noblesecurities.pl
www: www.noblesecurities.pl



KONSORCJUM
DYSTRYBUCYJNE



Dom Maklerski BDM S.A.

Dom Maklerski BDM S.A.

ul. Stojłowskiego 27, 43-300 Bielsko-Biała
e-mail: bdm@bdm.pl

ipopema

IPOPEMA Securities S.A.

ul. Prózna 9, 00-107 Warszawa
e-mail: wrop@ipopema.pl



WYBRANE CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ PODMIOTÓW Z GRUPY

- ▶ 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.
- ▶ Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności zewnętrznego finansowania dłużnego może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji.
- ▶ Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.
- ▶ W najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.
- ▶ Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu oraz poziomu kursu walutowego mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów komercyjnych, przychody i płynność Spółki i Grupy.
- ▶ W konsekwencji pandemii COVID-19 rozwinęła się możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.
- ▶ 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.
- ▶ Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obciążone ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

**Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obciążone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.
Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie w Rozdziale II. Czynniki ryzyka.**



WYBRANE CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ PODMIOTÓW Z GRUPY

- Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.
- Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa.
- Poziom rynkowych stóp procentowych może nadal wzrastać.
- Realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców wskutek osłabienia popytu.
- Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców lub nabywców mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu oraz ceny sprzedaży.
- Dla rozpoczęcia realizacji projektu niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej, których brak może opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie inwestycji.
- Równoległa realizacja wielu projektów generuje wzrost ryzyk operacyjnych Grupy.
- Spółki z Grupy mogą być zobowiązane do podjęcia czynności lub zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska.
- Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami.
- Popyt na nieruchomości może ograniczać dostępność nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.
- Wartość gruntów nabytych przez Grupę może ulec obniżeniu.

**Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.
Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie w Rozdziale II. Czynniki ryzyka.**



WYBRANE CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI I OFERTĄ

- ▲ Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.
- ▲ Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji oraz zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia.
- ▲ Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń.
- ▲ Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą.
- ▲ Ryzyko zmiany stopy procentowej.
- ▲ Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.
- ▲ Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza.
- ▲ Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie.
- ▲ Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty.
- ▲ Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.
- ▲ Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po dopuszczeniu / wprowadzeniu Obligacji do obrotu.
- ▲ Ryzyko zawieszenia i wykluczenia obrotu Obligacjami.

**Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.
Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie w Rozdziale II. Czynniki ryzyka.**

Informacje o Grupie Cavatina Holding



- Grupa Cavatina Holding („Grupa”) jest **jednym z największych polskich deweloperów powierzchni biurowych** oraz realizuje projekty mieszkaniowe na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy.
- Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Od początku swojej działalności Grupa ukończyła budowę **21 projektów** komercyjnych o łącznej powierzchni **ponad 325 tys. m2 GLA**.
- Grupa jest **obecna w największych miastach Polski** – Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Katowicach, Bielsku Białej oraz Gdańsku.
- Dotychczas **Grupa Cavatina Holding sprzedała** do zewnętrznych podmiotów **8 projektów** za łączną kwotę przekraczającą **1,6 mld PLN**. 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).
- Do największych najemców powierzchni biurowej należą m.in.: Sabre, ING Bank B.V., UPC, PKO BP, Integer, Grupa LuxMed.
- W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje obecnie **3 projekty** o łącznej powierzchni **blisko 25 tys. PUM**.
- Spółka Cavatina Holding S.A. jest jednostką dominującą (holdingową) dla Grupy, która funkcjonuje 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.**



327,1 tys. m² GLA
ukończonych projektów



19,5 tys. m² GLA
inwestycje w budowie*



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



blisko 200 tys. m² GLA
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu**

* inwestycje z określonym harmonogramem ich zakończenia

** ponad 120 tys. m² GLA, przy założeniu częściowej konwersji na projekty mieszkaniowe

Nazwa Emitenta	Cavatina Holding S.A.
Numer KRS	0000690167
Numer REGON	36802819200000
Numer NIP	6793154645
Kapitał zakładowy	330 538 442,00 PLN
Siedziba spółki	ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
Adres strony korporacyjnej	www.cavatina.pl
Data rejestracji w KRS	16.08.2017

Źródło: Emitent, KRS, dane na koniec marca 2024 r.

Nowa strategia Grupy Cavatina Holding



- W dniu 17 stycznia 2024 r. Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. przyjął **nową strategię**. Nowym celem strategicznym Grupy jest dynamiczny **rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż** do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji **jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce**.
- Cel ten będzie realizowany poprzez:
 - realizację obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych,
 - konwersję wybranych nieukończonych lub nierozpoczętych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych,
 - akwizycję nowych projektów mieszkaniowych.
- W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa zamierza koncentrować się na **aktywnym zarządzaniu portfolio ukończonych projektów oraz selektywnej realizacji kolejnych projektów** z posiadanego banku ziemi.
- Zgodnie z dotychczasowym modelem biznesowym, pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych, Grupa będzie kontynuowała **sprzedaż projektów komercyjnych**. Grupa dopuszcza również możliwość średnio lub długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.
- Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ponad 110 tys. PUM (ok. 2,5 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2 mld PLN, a szacowane pozostałe do poniesienia tzw. koszty twarde realizacji tych projektów wynoszą ok. 700 mln PLN.
- W ramach GK Poręczyciela funkcjonuje również deweloper Resi Capital S.A., której portfel projektów przekracza 4 tys. mieszkań.

Źródło: Emitent; *PUM – powierzchnia użytkowa mieszkania

PROJEKTY MIESZKANIOWE W REALIZACJI W LICZBACH



25 tys. m²
łączy PUM*



658
liczba lokali



ok. 34%
średni poziom
przedprzedaży



ponad 280 mln PLN
szacunkowa wartość
projektów

LOKALIZACJA PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH I KIERUNKI ROZWOJU

- Główne kierunki rozwoju
**Warszawa, Gdańsk,
Kraków, Wrocław, Łódź,
Katowice oraz
Bielsko-Biała**

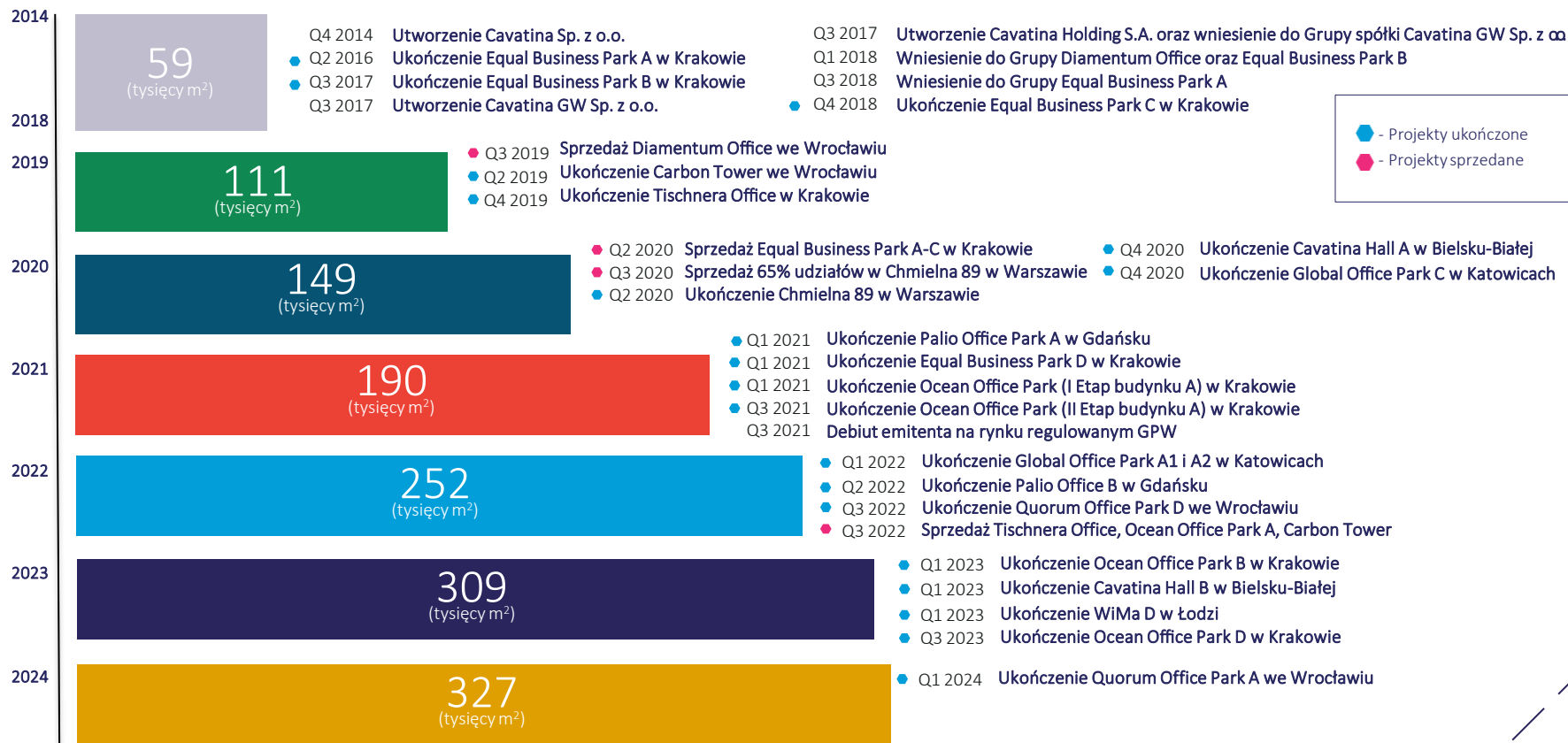


projekty w budowie (25 tys. m²)



projekty w przygotowaniu (ok. 48 tys. m²)

Historia Grupy Kapitałowej Cavatina



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

Koncentracja na dużych projektach:

Dotychczasowa działalność Grupy skoncentrowana była na realizacji dużych biurowych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA do 100 tys. m² GLA. Obiekty realizowane przez grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne, w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne – sala koncertowo-konferencyjna.

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 sprawnego sprzedaży ukończonego i wynajętego projektu.

Kompleksowa obsługa projektu:

Grupa Cavatina Holding stawia na rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielny 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



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding na rynku biurowym



Ponad
1,6 mld PLN
149,5 tys. m²

BUDYNKI SPRZEDANE

CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING



CARBON
TOWER



Equal
Business
Park
A-C



TISCHNERA
OFFICE



DIAMENTUM
OFFICE



OCEAN
OFFICE PARK
A



177,6 tys. m²

BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY



CAVATINA
HALL
A, B



GLOBAL
OFFICE PARK
A1-A2, C



P A L I O
A, B



Equal
Business
Park
D

Quorum
the meeting place
D



WI
MA
D



OCEAN
OFFICE PARK
B, D



Quorum
the meeting place
A



19,5 tys. m²

BUDYNKI W TRAKCIE REALIZACJI

Grundmanna
office park

I



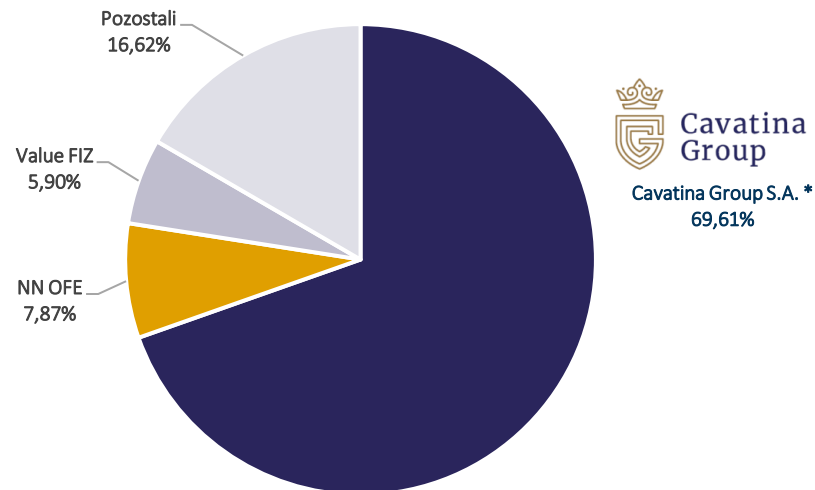
blisko 200 tys. m²

ZABEZPIECZONYCH PROJEKTÓW W PRZYGOTOWANIU**

Struktura akcjonariatu Emitenta

- W lipcu 2021 r. Emitent przeprowadził **pierwszą ofertę publiczną**, z której pozyskał **187,5 mln PLN wpływów brutto** z tyt. emisji nowych akcji. Środki z emisji zostały przeznaczone na sfinansowanie zakupu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu oraz na nakłady inwestycyjne ponoszone przez spółki celowe Grupy w związku z realizacją wybranych projektów.
- W pierwszej ofercie publicznej akcji Emitenta wzięły udział obecne na polskim rynku fundusze inwestycyjne, w tym NN OFE i Value FIZ, z aktualnym udziałem powyżej 5% w strukturze akcjonariatu Emitenta.
- Większościowym akcjonariuszem Emitenta jest Cavatina Group S.A., która posiada łącznie 69,61% 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.
- W skład **Zarządu Emitenta** wchodzi: Rafał Malarz – Prezes Zarządu, a także Daniel Draga i Szymon Będkowski jako Wiceprezesi.
- W skład **Rady Nadzorczej Emitenta**, oprócz Przewodniczącego Michała Dziudy, wchodzi: Filip Dziuda, Paulina Kulejewska, Anna Duszańska oraz Agnieszka Netter.

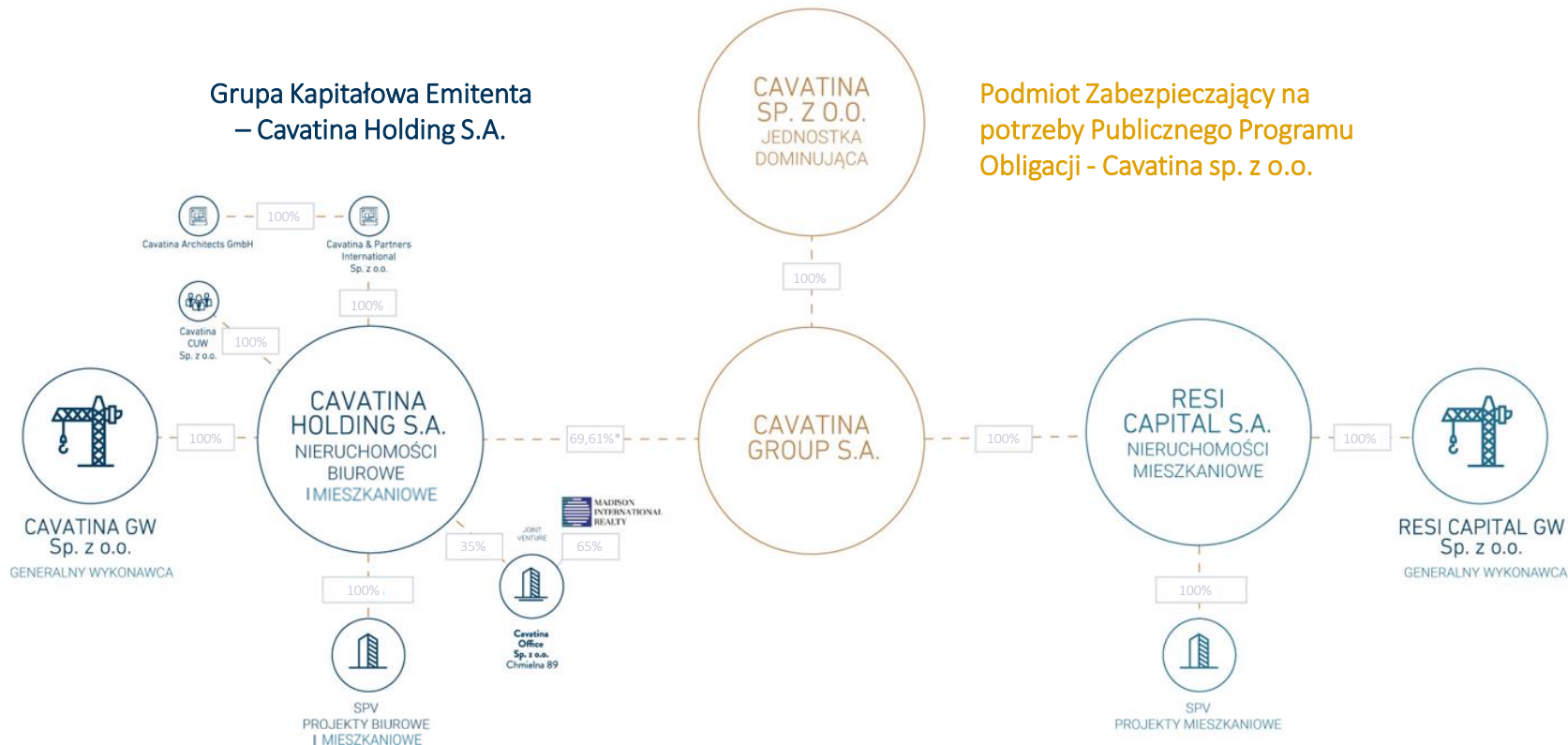
STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



* Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina sp. z o.o., zaś większościowym udziałowcem Cavatina sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda.

Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta

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 wraz z osobami objętymi domniemaniem porozumienia

Źródło: Emitent, Schemat przedstawia najważniejsze spółki należące do Grupy Emitenta oraz Podmiotu Zabezpieczającego.



Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA 189
OFFICE BUILDING

Warszawa



Harmonogram projektów biurowych

Projekt	Miasto	GLA (m ²)	NOI / docelowy NOI* (tys. EUR)	Poziom najmu/ przednajmu (%)	Wartość bilansowa 31.12.2023 (tys. PLN)	Termin zakończenia
ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE						
<i>Diamentum Office</i>	Wrocław	9 300	1 550			2Q 2018
<i>Equal Business Park A-C</i>	Kraków	49 300	8 650	ponad 1,6 mld PLN wpływów ze sprzedaży		4Q 2018
<i>Chmielna 89</i>	Warszawa	25 200	6 000		2Q 2020	
<i>Tischnera Office</i>	Kraków	33 600	6 100		4Q 2019	
<i>Carbon Tower</i>	Wrocław	19 100	3 400		2Q 2019	
<i>Ocean Office Park A</i>	Kraków	13 000	2 350		Q3 2021	
RAZEM:		149 500	28 050			
ZAKOŃCZONE						
<i>Global Office Park A</i>	Katowice	55 500	10 350	88%	543 671	Q1 2022
<i>Global Office Park C</i>	Katowice	4 000	750	100%	42 501	Q4 2020
<i>Equal Business Park D</i>	Kraków	11 400	2 100	89%	101 308	Q1 2021
<i>Palio A</i>	Gdańsk	16 500	3 050	98%	156 267	Q1 2021
<i>Palio B</i>	Gdańska	7 700	1 350	92%	59 383	Q2 2022
<i>Cavatina Hall (cz. biurowa)</i>	Bielsko-Biała	8 100	1 600	100%	83 495	Q4 2020
<i>Quorum D</i>	Wrocław	16 200	3 150	80%	184 886	3Q 2022
<i>Cavatina Hall B</i>	Bielsko-Biała	4 800	840	100%	40 647	Q1 2023
<i>Ocean Office Park B</i>	Kraków	28 600	5 200	65%	273 094	Q1 2023
<i>WiMa D</i>	Łódź	1 900	280	100%	16 918	Q1 2023
<i>Ocean Office Park D</i>	Kraków	4 700	900	100%	58 550	Q3 2023
<i>Quorum A**</i>	Wrocław	18 200	3 250	34%	156 924	Q1 2024
RAZEM:		177 600	32 900	81%	1 717 644	
W REALIZACJI						
<i>Grundmanna A</i>	Katowice	19 500	3 510	32%	75 827	Q4 2024
RAZEM:		19 500	3 510	32%	75 827	

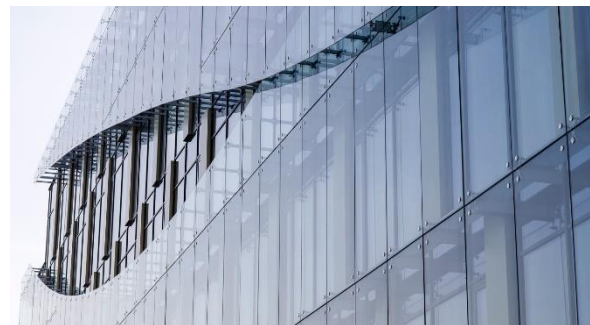
* Docelowy poziom dochodu operacyjnego netto, policzony jako iloraz powierzchni najmu brutto (GLA) oraz rynkowych stawek czynszowych

** Quorum A na dzień 31.12.2023 r. ujmowana na bilansie w nieruchomościach inwestycyjnych w budowie

Źródło: Emitent; dane na koniec grudnia 2023 r. (z wyłączeniem komercjalizacji na dzień sporządzenia Prospektu).

Na zabezpieczonym banku ziemi (grunty zakupione oraz będące przedmiotem przedwstępnych umów nabycia) Cavatina Holding może wybudować do 200 tys. m² GLA (przy założeniu braku ich konwersji na projekty mieszkaniowe) lub nieco ponad 120 tys. m² GLA (przy założeniu konwersji części z nich na projekty mieszkaniowe).

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



Projekty zrealizowane, sprzedane w latach 2019-2020

EQUAL BUSINESS PARK A - C



Kraków, ul. Wielicka 28

Funkcja:	Biura
GLA:	49 330 m ²
NOI (tys. EUR):	8 650
Zakończenie budowy:	4Q 2018
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	433 mln PLN/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 PLN**/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 PLN/18%*
Data transakcji:	3Q 2019
Nabywca:	Benson Elliot

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

**sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zrealizowane, sprzedane w 2022 r.

TISCHNERA OFFICE



Kraków, ul. Tischnera

Funkcja:	Biura
GLA:	33 600 m ²
NOI (tys. EUR):	6 100
Zakończenie budowy:	4Q 2019
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	322,5mln PLN/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 PLN/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 PLN/31%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	Lone Star Funds

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

PALIO OFFICE PARK A		PALIO OFFICE PARK B		EQUAL BUSINESS PARK D		CAVATINA HALL A	
							
Gdańsk, ul. Jana z Kolna		Gdańsk, ul. Jana z Kolna		Kraków, ul. Wielicka		Bielsko Biała, ul. Dworkowa*	
GLA:	16 500 m ²	GLA:	7 700 m ²	GLA:	11 400 m ²	GLA:	8 100 m ²
Komercjalizacja:	98%	Komercjalizacja:	92%	Komercjalizacja:	89%	Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	156,3 mln PLN	Wartość bilansowa:	59,4 mln PLN	Wartość bilansowa	101,3 mln PLN	Wartość bilansowa:	83,5 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 050	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 350	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 100	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 600
Saldo kredytu:	96,9 mln PLN	Saldo kredytu:	25,9 mln PLN	Saldo kredytu:	62,7 mln PLN	Saldo kredytu:	40,1** mln PLN
Rozpoznana marża:	31%	Rozpoznana marża:	12%	Rozpoznana marża:	24%	Rozpoznana marża:	21%

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

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

177 600 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 718 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 31.12.2023)

33 mln EUR

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

81%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

GLOBAL OFFICE PARK A1,A2



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	55 500 m ²
Komercjalizacja:	88%
Wartość bilansowa:	543,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	10 350
Saldo kredytu:	328,3 mln PLN
Rozpoznana marża:	17%

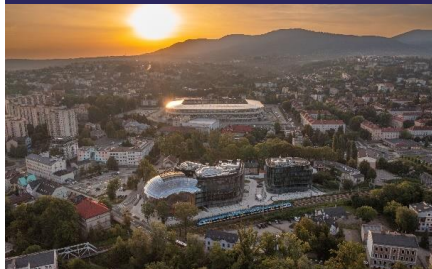
GLOBAL OFFICE PARK C



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	4 000 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	42,5 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	750
Saldo kredytu:	11,0 mln PLN
Rozpoznana marża:	31%

CAVATINA HALL B



Bielsko Biala, ul. Dworkowa

GLA:	4 800 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	40,6 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	840
Saldo kredytu:	28,6 mln PLN
Rozpoznana marża:	11%

QUORUM OFFICE PARK D



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	16 200 m ²
Komercjalizacja:	80%
Wartość bilansowa:	184,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 150
Saldo kredytu:	108,5 mln PLN
Rozpoznana marża:	20%

177 600 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 718 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 31.12.2023)

33 mln EUR

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

81%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

OCEAN OFFICE PARK D



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	4 700 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	58,6 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	900
Saldo kredytu:	*
Rozpoznana marża:	4%

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	28 600 m ²
Komercjalizacja:	65%
Wartość bilansowa:	273,1 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	5 200
Saldo kredytu:	167,0 mln PLN
Rozpoznana marża:	34%

WIMA D



Łódź, ul. Piłsudskiego

GLA:	1 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	16,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	280
Saldo kredytu:	10,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	6%

QUORUM OFFICE PARK A



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	18 200 m ²
Komercjalizacja:	34%
Wartość bilansowa:	156,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 250
Saldo kredytu:	40,9 mln PLN
Rozpoznana marża:	**

* kredyt pozyskany po dniu bilansowym;

** z uwagi na zakończenie projektu w I kw. 2024 r., marża będzie możliwa do ustalenia po pierwszej wycenie ukończonego projektu i zostanie wskazana w raporcie okresowym Emitenta za I kw. 2024 r.

177 600 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 718 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 31.12.2023)

33 mln EUR

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

81%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Źródło: Emitent; dane na koniec grudnia 2023 r. (z wyłączeniem komercjalizacji i statusu ukończenia prac na dzień sporządzenia Prospektu).

GRUNDMANNA OFFICE PARK A



Katowice, ul. Grundmanna

Funkcja:	Biura
GLA:	19 500 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,50 EUR
Poziom przednajmu:	32%
Planowane zakończenie budowy:	Q4 2024
Zaawansowanie prac budowlanych:	35%
Wartość bilansowa:	75,8 mln PLN
Budżet inwestycyjny:	185,0 mln PLN*
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	3 510
Status pozyskiwania finansowania:	W toku

* na poziomie SPV (z uwzględnieniem marży GW)

Portfolio projektów mieszkaniowych w realizacji

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B



Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM:	4 971
Liczba mieszkań:	129
Zaawansowanie budowy (%)	20%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	55 236
Planowana data zakończenia	III kw. 2024
Poziom sprzedaży (%)	20%

blisko 25 000 m²

Łączna powierzchnia (PUM) projektów w realizacji

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C



Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM:	10 622
Liczba mieszkań:	292
Zaawansowanie budowy (%)	10%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	118 022
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024/ I kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	30%

658

Łączna liczba lokali w projektach w realizacji

BELG APARTAMENTY



Katowice, ul. Przemysłowa

PUM:	9 329
Liczba mieszkań:	237
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	107 975
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024/ I kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	45%

ponad 280 mln PLN

Szacunkowa wartość projektów w realizacji

34%

Średni ważony poziom sprzedaży w projektach w realizacji

Portfolio projektów mieszkaniowych w przygotowaniu

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek A



Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM (m ²)	14 200
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	164 352
Liczba mieszkań	282
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2024/ IV kw. 2024

CHMIELNA 75



Warszawa, ul. Chmielna

PUM (m ²)	min. 33 700
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	998 500*
Liczba mieszkań	w trakcie projektowania
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	I kw. 2025/ II kw. 2025

* przy założeniu minimalnej PUM

Grupa planuje konwersję części projektów komercyjnych (na bazie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź w oparciu o specustawę deweloperską), które mogą pozwolić na realizację kolejnych projektów o łącznej powierzchni ok. 40 tys. PUM, dla których Grupa planuje uzyskać pozwolenia na budowę jeszcze w 2024 r.

Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ponad 110 tys. PUM (ok. 2,5 tys. mieszkań).

▴ Dane finansowe



Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



3,1 mld PLN
na 31.12.2023 r.

KAPITAŁ WŁASNY



1 172 mln PLN
na 31.12.2023 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH*

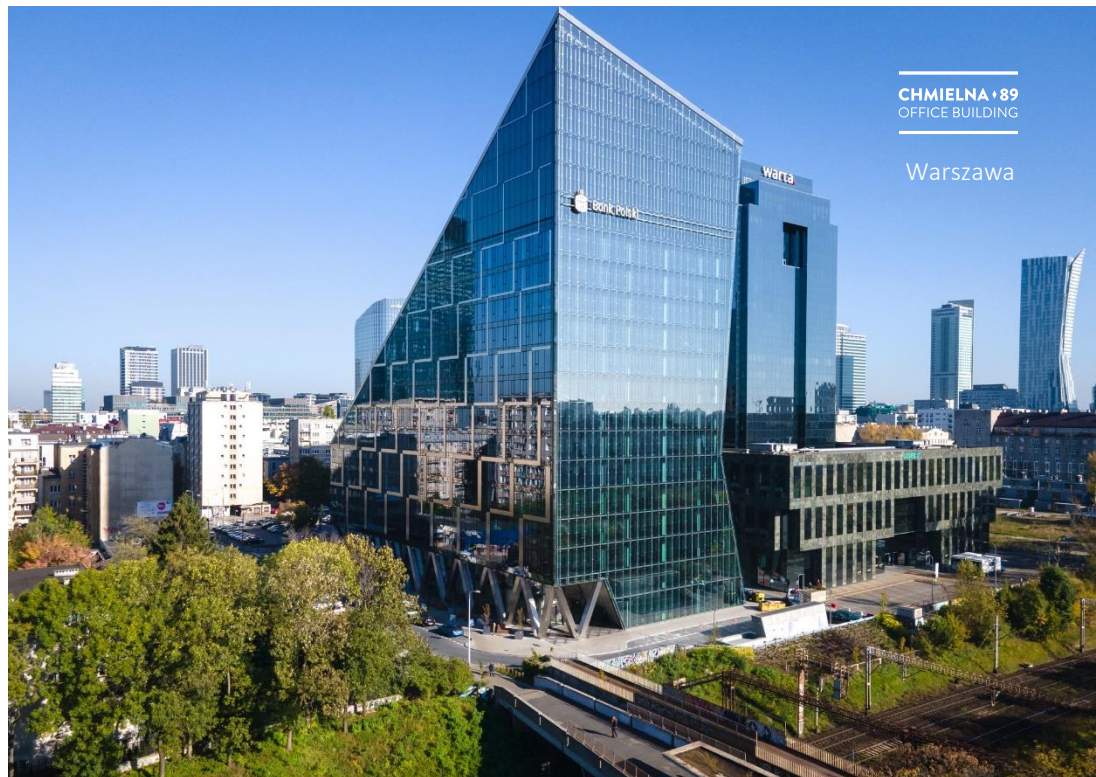


22%
na 31.12.2023 r.

ZADŁUŻENIE** NETTO DO AKTYWÓW



52%
na 31.12.2023 r.



CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING

Warszawa

* Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 31.12.2023 r.

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

Źródło: Emitent. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta na dzień 31.12.2023 r. **Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln PLN)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
	badane	badane	badane	badane
Aktywa trwałe, w tym:	1 292,0	2 150,5	2 303,3	2 715,9
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	1 118,4	1 903,9	2 036,4	2 479,2
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	29,0	60,8	70,2	56,0
Pozostałe aktywa finansowe	50,0	26,2	21,6	12,5
Aktywa obrotowe, w tym:	112,8	347,7	305,0	205,2
Zapasy	33,0	64,2	64,5	231,9
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	29,3	49,3	71,7	18,0
Pozostałe aktywa finansowe	11,8	47,6	73,2	58,9
Pozostałe aktywa niefinansowe	25,3	54,4	46,2	41,7
Środki pieniężne	13,4	132,0	46,7	62,1
Aktywa razem	1 404,9	2 498,2	2 608,2	3 133,9
Kapitał Własny	669,5	1 053,9	1 081,0	1 171,6
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	534,7	1 075,2	1 161,3	1 556,7
Kredyty i pożyczki	451,6	853,4	838,4	1 144,1
Obligacje	28,4	115,8	233,9	290,3
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	31,2	52,8	34,1	54,7
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	200,7	369,1	365,9	405,6
Kredyty i pożyczki	67,0	127,4	176,8	174,9
Obligacje	0,0	9,8	0,0	77,0
Zobowiązania inwestycyjne	102,3	137,6	131,7	67,0
Dług* netto	436,9	935,6	1 236,3	1 636,8
Dług* netto / Kapitał Własny	0,65	0,89	1,14	1,40
Dług* netto / Aktywa	0,31	0,37	0,46	0,52

Zdecydowaną większość sumy aktywów stanowią nieruchomości, w tym głównie projekty gotowe.

Struktura 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.

Depozyty w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia + kaucje najemców.

Systematyczny wzrost kapitałów własnych w wyniku aktualizacji wyceny na realizowanych i rozpoznania zysku na sprzedanych projektach

Kredyty o charakterze inwestycyjnym połączone z projektami inwestycyjnymi.

Zobowiązania wobec podwykonawców i dostawców materiałów definiowane jako inwestycyjne.

Wzrost długu netto skorelowany ze wzrostem wartości portfela nieruchomości.

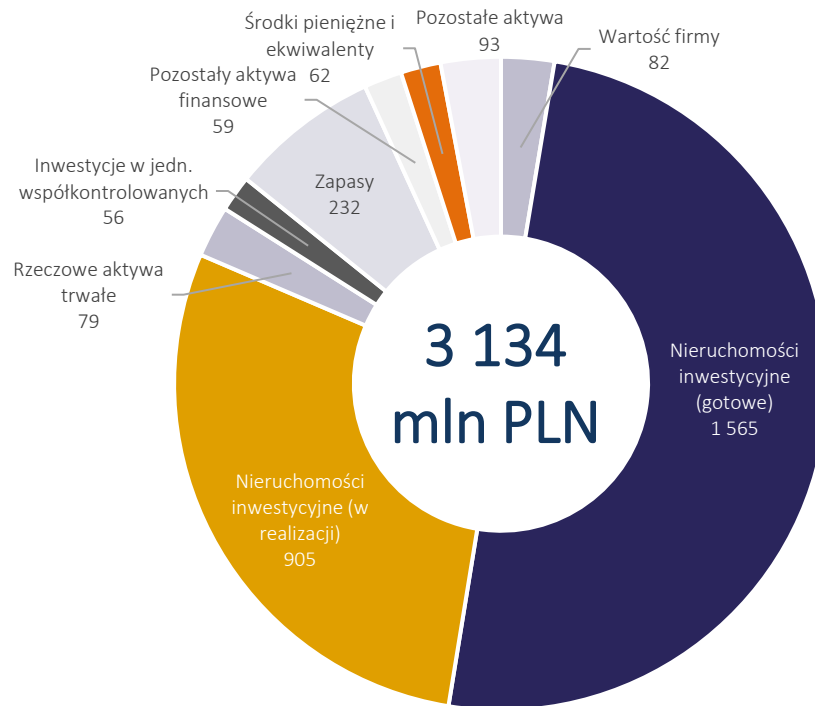
* Zadłużenie spółek z Grupy Emitenta wobec podmiotów niepowiązanych z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta. **Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.**

Struktura aktywów Grupy Emitenta

- Na dzień 31.12.2023 r. prawie 79% wartości aktywów Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, tj. 2 470 mln PLN.
- Za około **50% wartości aktywów** (1 565 mln PLN) Grupy odpowiadało 11 projektów gotowych, w tym:
 - Global Office Park A i C – 587 mln PLN
 - Ocean Office Park B i C – 333 mln PLN
 - Palio Office Park A i B – 216 mln PLN
 - Quorum D – 187 mln PLN
 - Cavatina Hall A i B – 124 mln PLN
 - Equal Business Park D – 101 mln PLN
 - WiMa D – 17 mln PLN
- 29% wartości aktywów** (905 mln PLN) stanowiły projekty w budowie i w przygotowaniu, z czego najwięcej przypadało na Quorum A i B.
- Za **prawie 2% wartości aktywów** (62 mln PLN) odpowiadało 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.
- Ponad 7% wartości aktywów** (232 mln PLN) stanowiły zapasy, na których Grupa ujmuje projekty mieszkaniowe realizowane w Łodzi i Katowicach.
- Poza wspomnianymi wyżej aktywami nieruchomościowymi Grupa posiadała m.in. rzeczowe aktywa trwałe o wartości ok. 79 mln PLN, z czego większość stanowiła nowoczesna sala konferencyjno-koncertowa w ramach kompleksu Cavatina Hall.

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 31.12.2023 R. (W MLN PLN)



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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta

Na dzień 31.12.2023 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

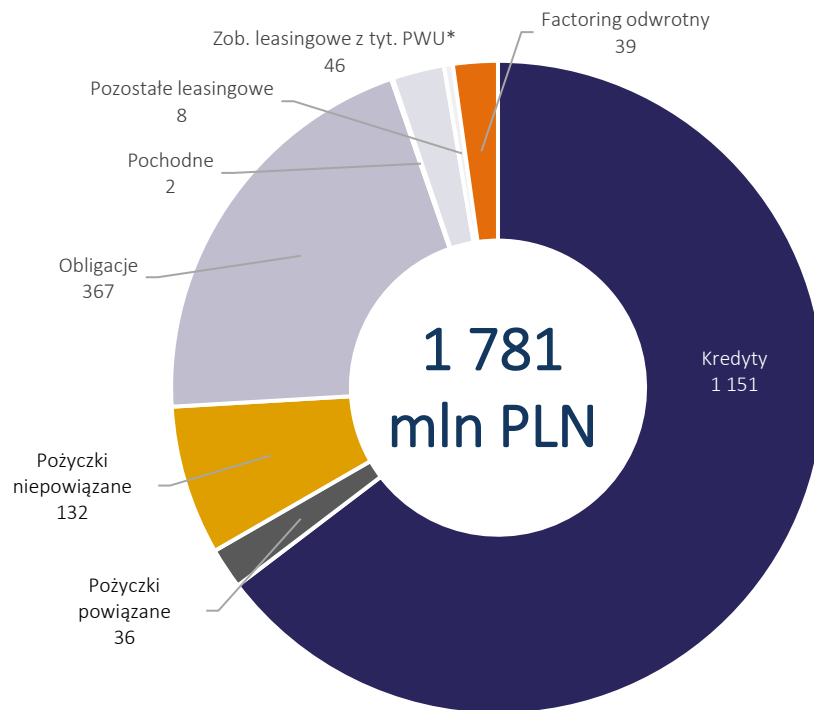
- ▲ kredyty bankowe (obrotowe, budowlane, inwestycyjne) – **ok. 65% zobowiązań finansowych**;
- ▲ obligacje - **ok. 21% zobowiązań finansowych**;
- ▲ pożyczki, w tym pożyczki od jednostek niepowiązanych (132 mln PLN) – łącznie **ok. 9% zobowiązań finansowych**.

Ponad 83% zobowiązań finansowych Grupy na 31.12.2023 r. stanowiły zobowiązania długoterminowe. **Termin spłaty większości kredytów inwestycyjnych przypada po 2026 roku.**

Po dniu bilansowym 31.12.2023 r. Grupa:

- ▲ wykupiła obligacje serii F o wartości nominalnej 7 mln PLN;
- ▲ wyemitowała obligacje serii M2024A o wartości nominalnej 21,65 mln PLN i M2024B o wartości nominalnej 20 mln PLN;
- ▲ podpisała umowę kredytową z Velo Bank na 7 mln EUR i mBank na blisko 4 mln PLN;
- ▲ zaciągnęła pożyczkę z TYR Private Debt RN FIZAN na 15,55 mln PLN;
- ▲ zaciągnęła pożyczkę refinansującą od QVP I na kwotę 6,4 mln EUR;
- ▲ spłaciła kredyt na VAT w kwocie 25,1 mln PLN;
- ▲ przedłużyła o dwa lata spłatę pożyczek w kwocie 42,2 mln PLN.

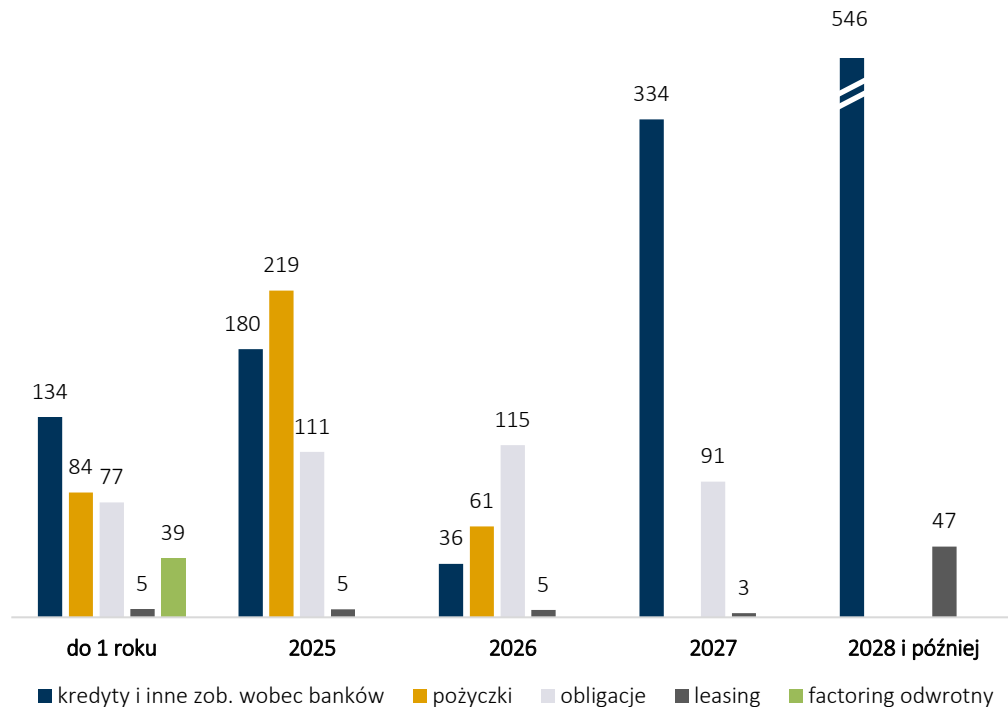
STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 31.12.2023 R. (W MLN PLN)



* PWU – prawo wieczystego użytkowania

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE GRUPY EMITENTA NA DZIEŃ 31.12.2023 R. (W MLN PLN)



- Zobowiązania finansowe o terminie spłaty do końca 2024 r. stanowiły ok. 16,2% wszystkich zobowiązań finansowych Grupy.
- Głównym składnikiem zobowiązań finansowych pozostają kredyty (ok. 1,2 mld PLN), których spłata przypada przede wszystkim w 2027 roku i później. Grupa planuje kontynuować rolowanie zobowiązań z tyt. kredytów.
- Zobowiązania z tytułu kredytów zapadające w latach 2024-2025 to przede wszystkim kredyty obrotowe, których dostępność Grupa planuje przedłużać na kolejne okresy.
- Łączna wartość zobowiązań z tyt. obligacji wynosiła 394 mln PLN (bez emisji M2024A, M2024B i PN2024A zrealizowanych po dniu bilansowym). Grupa planuje refinansować zadłużenie kolejnymi seriami obligacji, w tym emisjami w ramach ustanowionego programu prospektowego.
- Grupa sukcesywnie roluje i refinansuje zobowiązania z tyt. pożyczek. Na dzień bilansowy łączna kwota pożyczek o terminie zapadalności do 1 roku wynosiła ok. 84 mln PLN, w tym ponad 41 mln PLN od jednostek powiązanych.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln PLN)	2020 badane	2021 badane	2022 badane	2023 Badane
Przychody z najmu i aranżacji	59,0	40,4	72,7	94,3
Koszty związane z najmem i aranżacjami	26,1	18,2	44,8	46,6
Wynik z najmu i aranżacji	33,0	22,2	27,9	47,7
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	233,8	257,3	105,2	150,6
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	266,8	279,5	133,1	198,4
Wynik z pozostałych umów z klientami	0,0	11,0	0,3	1,2
Koszty ogólnego zarządu	21,8	43,3	48,0	48,7
Pozostałe przychody operacyjne	9,1	10,3	14,3	6,8
Pozostałe koszty operacyjne	7,5	15,5	20,3	15,4
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	246,5	242,0	79,4	142,3
Przychody finansowe	4,0	1,4	7,5	78,3
Koszty finansowe	49,9	38,2	61,5	92,8
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-0,8	30,2	9,4	-14,3
Zysk (strata) brutto	199,8	235,4	34,9	113,6
Podatek dochodowy	54,1	45,8	7,8	23,0
Zysk (strata) netto	145,7	189,6	27,1	90,5

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

Emitent - dla wszystkich gotowych projektów oraz projektów w budowie spełniających kryteria zapisane w swojej polityce rachunkowości (m.in. poziom najmu co najmniej 20%) - dokonuje okresowych wycen wartości rynkowej projektów.

Ewentualne zmiany wartości godziwej, najczęściej w związku z postępem komercjalizacji projektów oraz postępem ich budowy, odzwierciedlane są w rachunku zysków i strat w wierszu „Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych”.

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

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln PLN)	2020 badane	2021 badane	2022 badane	2023 badane
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-142,5	-121,5	-125,2	-19,5
Zysk brutto	199,8	235,4	34,9	113,6
Korekty razem, w tym:	-342,3	-356,8	-160,1	-133,0
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-233,8	-257,3	-105,2	-150,6
Zmiana stanu zapasów	-21,2	31,2	-0,3	-73,8
Zmiana stanu należności	-15,9	-20,0	-9,0	20,3
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-40,4	26,0	-17,2	15,1
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	196,8	-504,3	-22,2	-390,1
Zbycie inwestycji w nieruchomości	556,4	0,0	644,3	16,4
Spłata udzielonych pożyczek	49,6	28,5	6,0	7,6
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-396,1	-509,8	-669,8	-409,2
Udzielenie pożyczek	-13,7	-6,1	0,0	0,5
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	-82,7	744,4	62,2	425,0
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	187,2	-	-
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	428,3	554,1	760,6	600,6
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	19,3	97,3	123,8	159,5
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	-	117,0	107,8	120,9
Spłaty kredytów/pożyczek	-417,9	-100,2	-768,1	-258,2
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-92,4	-2,7	-18,5	-31,4
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	0	-82,3	-119,8	-104,2
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-14,4	-23,1	-20,3	-55,7
Przepływy pieniężne netto	-28,4	118,6	-85,3	15,3
Środki pieniężne na koniec okresu	13,4	132,0	46,7	62,1

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

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

Wpływy z IPO przeprowadzonego w lipcu 2021 r.

Emitent jest aktywnym uczestnikiem rynku kapitałowego i finansuje działalność operacyjną emisjami obligacji realizując terminowe ich wykupy.

Saldo środków pieniężnych, powiększone o depozyty stanowiące zabezpieczenie spłaty zadłużenia i środki zatrzymane z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców (117,7 mln PLN), pokrywało w 29% wartość zobowiązań krótkoterminowych.

Kontakt



Emitent

Cavatina Holding S.A.

Biuro Główne

ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków

Tel.: +48 533 141 143

E-mail: biuro@cavatina.pl

www: www.cavatina.pl