

Emisja obligacji serii P2024D Cavatina Holding S.A.

Prezentacja dla inwestorów

Firmy inwestycyjne pośredniczące w Ofercie:



NOBLE
SECURITIES
DOM MAKLERSKI

Kraków, 6 lutego 2025 r.



bdm

Dom Maklerski BDM S.A.



ipopema

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 DAN EJ 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 RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEJ GRUPEJ 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 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.

TERMINY PISANE WIELKĄ LITERĄ I NIE ZDEFINIOWANE INACZEJ W NINIEJSZYM MATERIALE, MAJĄ ZNACZENIE NADANE IM W PROSPEKCIE, W TYM W OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII P2024D.

CZWARTA 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
30 000 000 PLN
(z możliwością podwyższenia
do 53 499 000 PLN)
łącznie wartość Oferty

WIBOR6M
+ 6,00 p.p.*
oprocentowanie

od **997,00 PLN**
cena emisyjna 1 Obligacji
(możliwość optacenia
poprzez Potrącenie)

1 000 PLN
wartość nominalna 1 Obligacji

1 Obligacja
wielkość minimalnego zapisu

4 lata
okres do wykupu

Poręczenie
przez Cavatina sp. z o.o.
zabezpieczenie

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 P2024D.

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



WYBRANE PARAMETRY OFERTY

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Seria	P2024D
Oprocentowanie	WIBOR6M + 6,00 p.p.*
Wypłata odsetek	co 6 miesięcy
Wartość Oferty	do 30 000 000 PLN (z możliwością podwyższenia do 53 499 000 PLN („Nadprzydział”))
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Minimalna wielkość zapisu	1 Obligacja
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 P2024D

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



WYKUP OBLIGACJI

Dzień Wykupu	6 marca 2029r.
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 P2024D.

Emisja obligacji serii P2024D



HARMONOGRAM OFERTY



* dotyczy wyłącznie zapisów opłaconych z wykorzystaniem Potrącenia



CENA EMISYJNA OBLIGACJI



- Cena emisyjna 1 Obligacji **uzależniona jest od dnia złożenia zapisu** przez Inwestora.
- Cena emisyjna może zostać opłacone z **wykorzystaniem środków pieniężnych lub poprzez Potrącenie.**
- 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.

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna 1 Obligacji
10 – 13 lutego 2025 r.	997,00 PLN
14 – 18 lutego 2025 r.	998,50 PLN
19 – 21 lutego 2025 r.	1 000,00 PLN







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 P2024D



SPOSOBY OPŁACENIA ZAPISU NA OBLIGACJE

 Inwestorzy Indywidualni	 Inwestorzy Instytucjonalni
<ul style="list-style-type: none">• wpłata środków pieniężnych na rachunek pieniężny do Rachunku Papierów Wartościowych najpóźniej w chwili składania zapisu• Potrącenie, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu odkupu przez Emitenta obligacji Emitenta serii P2022A, P2022B lub P2022C	<ul style="list-style-type: none">• złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku oraz udostępnienie środków pieniężnych niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku nabycia w KDPW• wpłata środków pieniężnych na rachunek pieniężny do Rachunku Papierów Wartościowych• przelew środków pieniężnych na wskazany rachunek bankowy• Potrącenie, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu odkupu przez Emitenta obligacji Emitenta serii P2022A, P2022B lub P2022C

Z zastrzeżeniem wynikających z Prospektu zasad przyjmowania przez członków konsorcjum dystrybucyjnego zapisów na Obligacje od Inwestorów Instytucjonalnych:

-  zapisy na Obligacje z wykorzystaniem **środków pieniężnych** będą przyjmowane przez:   Dom Maklerski BDM S.A. 
-  zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem **Potrącenia** będą przyjmowane wyłącznie przez: 

Inwestorzy zainteresowani opłaceniem zapisu z wykorzystaniem Potrącenia przed złożeniem zapisu powinni zapewnić na swoim Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez podmiot pośredniczący w Ofercie odpowiednią liczbę obligacji Emitenta serii P2022A, P2022B lub P2022C

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 P2024D



SKŁADANIE ZAPISÓW OPŁACANYCH Z WYKORZYSTANIEM POTRĄCENIA

Składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem **Potrącenia**, Inwestor:

- udzieli firmie inwestycyjnej przyjmującej taki zapis **pełnomocnictwa do zawarcia z Emitentem Umowa Zbycia i Potrącenia**, której **wzór** stanowić będzie załącznik do odpowiedniego formularza zapisu na Obligacje
- złoży firmie inwestycyjnej przyjmującej taki zapis **dyspozycję blokady** Obligacji Rolowanych, **zlecenie zbycia** Obligacji Rolowanych oraz **zlecenie przeksięgowania** ich na rachunek papierów wartościowych Emitenta



CENA ZBYCIA OBLIGACJI ROLOWANYCH

ISIN	Kod GPW	Seria	Cena zbycia 1 Obligacji
PLCVTNH00081	CAV0925	P2022A	1 058,11 PLN
PLCVTNH00099	CAV1225	P2022B	1 021,32 PLN
PLCVTNH00107	CA11225	P2022C	1 021,32 PLN

Zapisy opłacane z wykorzystaniem środków pieniężnych oraz zapisy opłacane z wykorzystaniem Potrącenia powinny być składane odrębnie, z wykorzystaniem odrębnych formularzy zapisu. Jeden zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia może wskazywać wyłącznie jedną serię Obligacji Rolowanych. Aby złożyć zapis i opłacić go z wykorzystaniem Potrącenia z inną serią Obligacji Rolowanych należy złożyć kolejny zapis.

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 P2024D

Emisja obligacji serii P2024D



PRZYKŁAD

Oznaczenie serii	Kod ISIN	Kod GPW	(A)	(B)	(C) = (A) + (B)
			Wartość nominalna 1 Obligacji Rolowanej	Odsetki na 1 Obligację Rolowaną należne na dzień 6 marca 2025 r.	Kwota odkupu 1 Obligacji Rolowanej
P2022A	PLCVTNH00081	CAV0925	1 000,00 zł	58,11 zł	1 058,11 zł
P2022B	PLCVTNH00099	CAV1225	1 000,00 zł	21,32 zł	1 021,32 zł
P2022C	PLCVTNH00107	CA11225	1 000,00 zł	21,32 zł	1 021,32 zł

Inwestor posiada **100** obligacji serii **P2022A** oraz **30** obligacji serii **P2022B** Emitenta, które chce wykorzystać do złożenia zapisu na Obligacje w dniu **15 lutego 2025 r.**, tj. po cenie emisyjnej z tego dnia **998,50 zł za 1 Obligację**.

Inwestor powinien złożyć **2 odrębne zapisy** na 100 i 30 Obligacji wskazując, że chce opłacić te zapisy z wykorzystaniem **Potrącenia**.

Łączna Dopłata na rzecz Inwestora* rozliczona pieniężnie przez Emitenta wyniesie:

Zapis nr 1 (P2022A) [= 100 * (1 058,11 – 998,5) = 5 961,00 zł]

Zapis nr 2 (P2022B) [= 30 * (1 021,32 – 998,5) = 684,60 zł]

* W przypadku wystąpienia redukcji zapisów, łączna liczba odkupionych przez Emitenta Obligacji Rolowanych, a tym samym łączna wartość Dopłaty może być niższa niż wskazana w przykładzie

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna 1 Obligacji
10 – 13 lutego 2025 r.	997,00 PLN
14 – 18 lutego 2025 r.	998,50 PLN
19 – 21 lutego 2025 r.	1 000,00 PLN

Różnica wynikająca z potrącenia wzajemnych wierzycelności zostanie wypłacona przez Emitenta pieniężnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji

Emisja obligacji serii P2024D



FIRMA INWESTYCYJNA, ORGANIZATOR
KONSORCJUM DYSTRYBUCYJNEGO

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

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

bdm

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

Zapisy na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia przyjmowane są wyłącznie przez Noble Securities S.A.



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 **22 projektów komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 347 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. **a w przygotowaniu jest kolejnych 5 projektów o łącznej powierzchni blisko 100 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 jednostką dominującą, tj. spółką 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.**



347,96 tys. m² GLA
ukończonych projektów



blisko 95 tys. m² GLA
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu*



149,50 tys. m² GLA
sprzedanych projektów



1,6 mld PLN
łączna wartość sprzedanych
projektów

** może w przyszłości podlegać częściowej konwersji na projekty mieszkaniowe*

Źródło: Emitent, dane na 31 stycznia 2025 r.

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 31 stycznia 2025 r.

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 ok. 125 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.

PROJEKTY MIESZKANIOWE W REALIZACJI W LICZBACH



25 tys. m²
łącznie PUM*



658
liczba lokali



ok. 52%
średni poziom sprzedaży**



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**

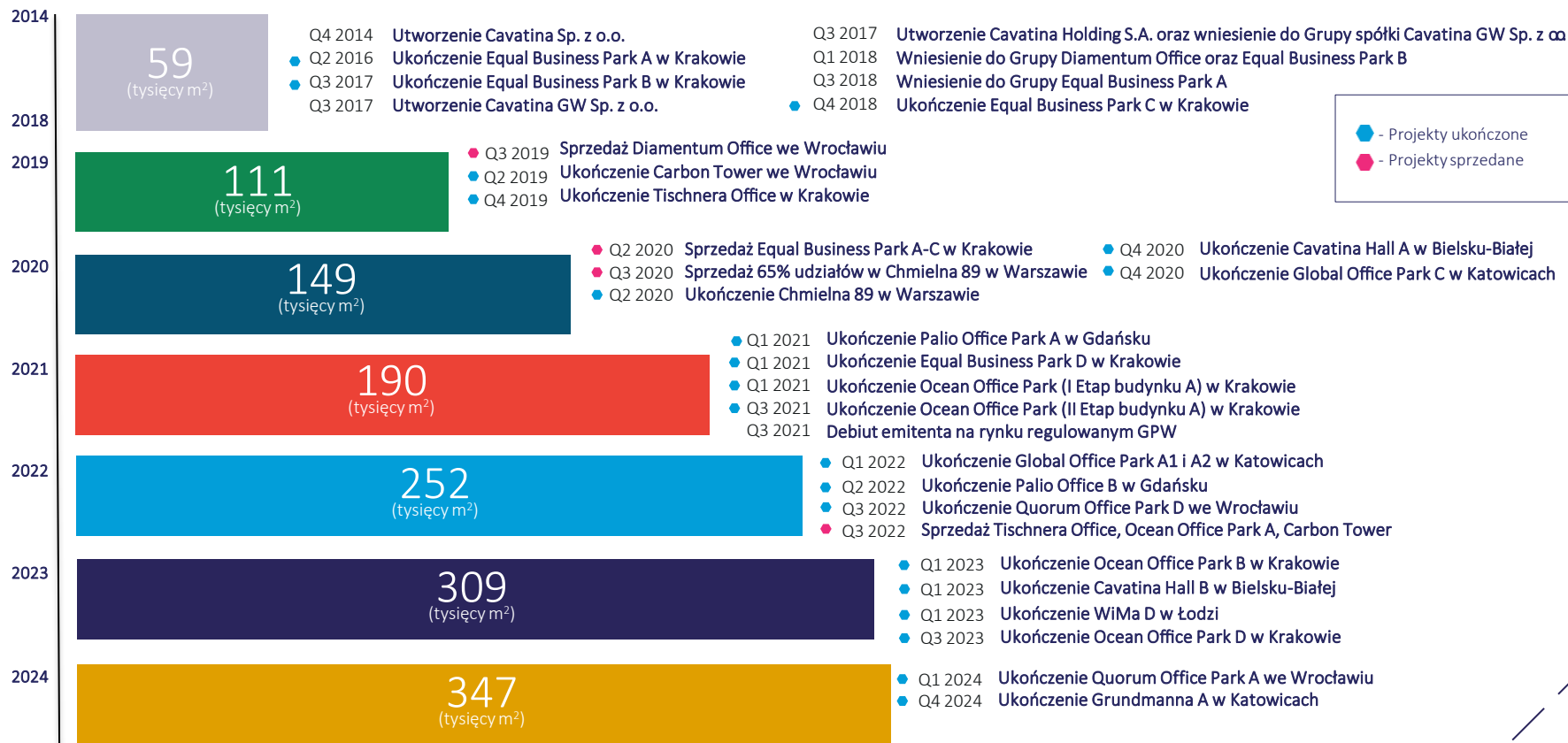


projekty w budowie (25 tys. m²)



projekty w przygotowaniu (ok. 99,5 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 *



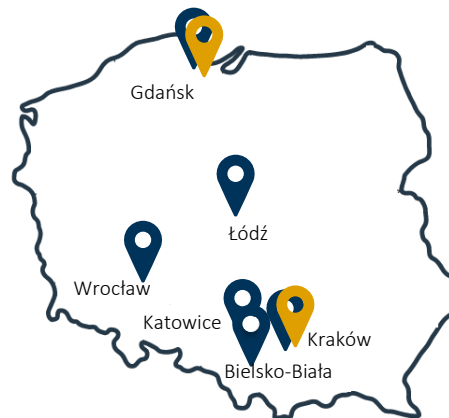
198,5 tys. m²

BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY



blisko 95 tys. m²

ZABEZPIECZONYCH PROJEKTÓW W PRZYGOTOWANIU**



LOKALIZACJA UKOŃCZONYCH PROJEKTÓW KOMERCYJNYCH I KIERUNKI ROZWOJU



projekty ukończone



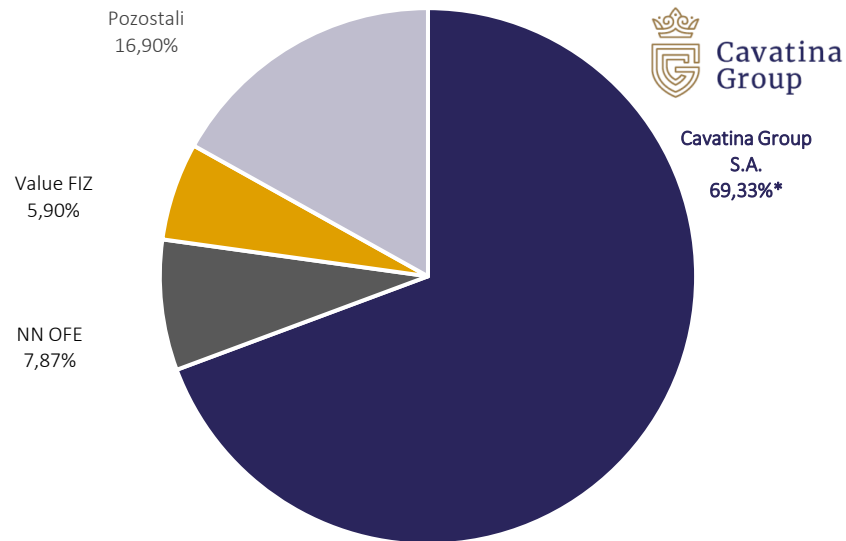
projekty w przygotowaniu

* Grupa sprzedała 65% udziałów w projekcie, a 35% pozostaje na bilansie
** może w przyszłości podlegać częściowej konwersji na projekty mieszkaniowe
Źródło: Emitent, dane na 31 stycznia 2025 r.

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 68,43% akcji Emitenta. 100% akcji w Cavatina Group S.A. posiada **Cavatina sp. z o.o.** (jednostka dominująca najwyższego szczebla, Podmiot Zabezpieczający). Większościowym udziałowcem Podmiotu Zabezpieczającego (92% udziałów) jest Pan **Michał Dziuda** – założyciel i Prezes Zarządu Cavatina sp. z o.o., były akcjonariusz i wieloletni prezes holdingu nieruchomościowego Murapol S.A.
- W skład **Zarządu Emitenta** wchodzi: Rafał Malarz – Prezes Zarządu, a także Daniel Draga i Szymon Będkowski jako Wiceprezesa.
- W skład **Rady Nadzorczej Emitenta**, oprócz Przewodniczącego Michała Dziudy, wchodzi: Filip Dziuda, Paulina Kulejewska, Anna Duszańska oraz Agnieszka Netter.

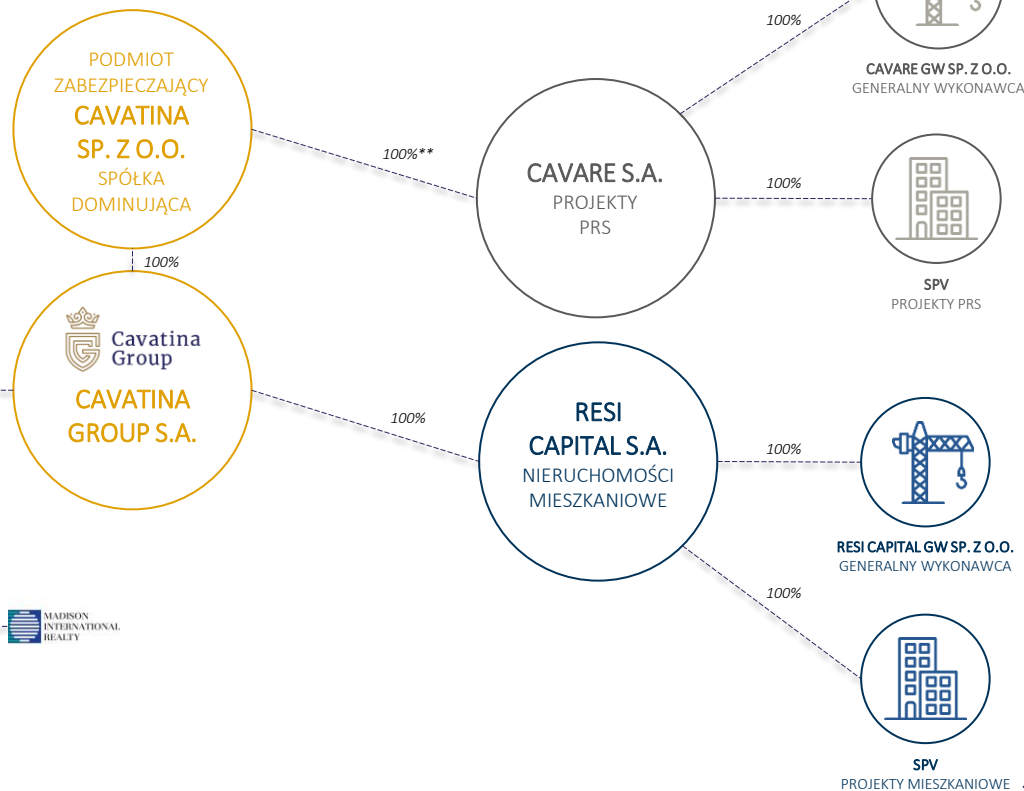
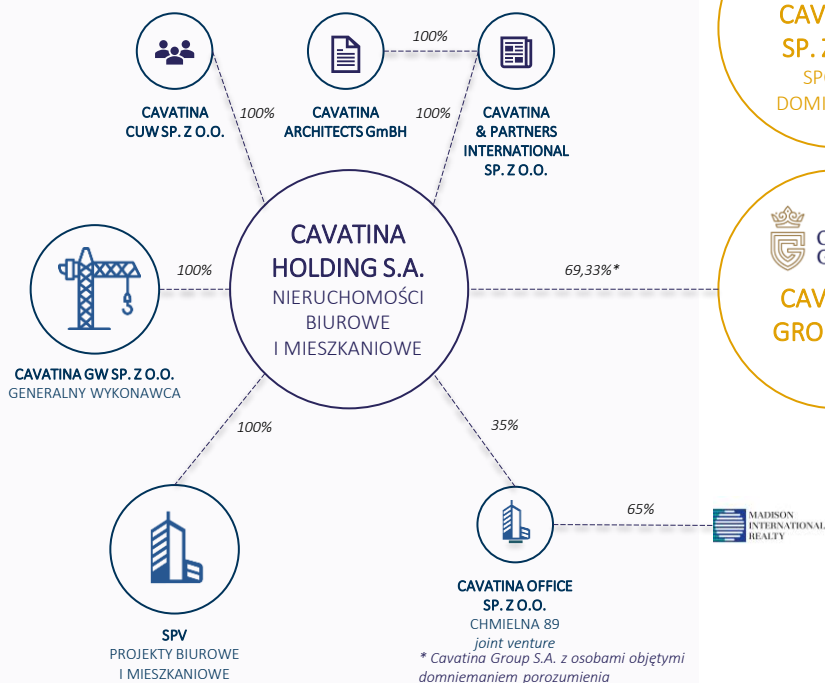
STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



* Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina sp. z o.o., zaś większościowym udziałowcem Cavatina sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda. Przedstawiona wartość odzwierciedla łączny stan posiadania (bezpośrednio i pośrednio wraz z osobami objętymi domniemaniem porozumienia).

Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta

Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.



** Cavatina Sp. z o.o. z osobami objętymi domniemaniem porozumienia



Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA 189
OFFICE BUILDING

Warszawa



Harmonogram projektów biurowych

Projekt1	Miasto	GLA (m ²)	NOI / docelowy NOI* (tys. EUR)	Poziom najmu/ przednajmu (%)	Wartość bilansowa 30.09.2024 (tys. PLN)	Termin zakończenia
ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE						
<i>Diamantum 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>		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	55 300	10 430	92%	543 614	Q1 2022
<i>Global Office Park C</i>	Katowice	4 060	770	86%	41 435	Q4 2020
<i>Equal Business Park D</i>	Kraków	11 450	2 120	92%	110 685	Q1 2021
<i>Palio A</i>	Gdańsk	16 500	3 100	100%	159 375	Q1 2021
<i>Palio B</i>	Gdańska	7 700	1 385	87%	72 874	Q2 2022
<i>Cavatina Hall (cz. biurowa)</i>	Bielsko-Biała	8 100	1 650	97%	81 052	Q4 2020
<i>Quorum D</i>	Wrocław	16 200	3 160	88%	179 765	3Q 2022
<i>Cavatina Hall B</i>	Bielsko-Biała	4 900	850	100%	42 808	Q1 2023
<i>Ocean Office Park B</i>	Kraków	28 600	5 300	93%	281 907	Q1 2023
<i>WiMa D</i>	Łódź	1 900	280	100%	16 651	Q1 2023
<i>Ocean Office Park D</i>	Kraków	4 750	900	100%	55 307	Q3 2023
<i>Quorum A</i>	Wrocław	18 200	3 160	43%	174 107	Q1 2024
<i>Grundmanna A</i>	Katowice	20 800	3 850	78%	160 200	Q4 2024**
RAZEM:		198 460	37 045	87%***	1 919 780	

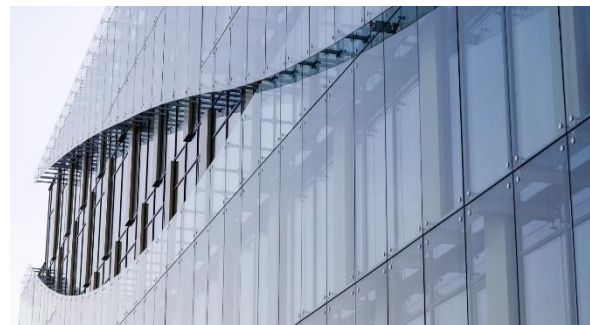
* docelowy poziom dochodu operacyjnego netto, policzony jako iloraz powierzchni najmu brutto (GLA) oraz rynkowych stawek czynszowych

** projekt ukończony na początku października 2024 r.

*** średnia ważona wartością zakończonych projektów biurowych łącznie z projektem Grundmanna A

Na zabezpieczonym banku ziemi (grunty zakupione oraz będące przedmiotem przedwstępnych umów nabycia) Cavatina Holding może wybudować ok. 95 tys. m² GLA, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe.

W związku z dynamicznie zmieniającą się sytuacją na rynku inwestycyjnym, 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

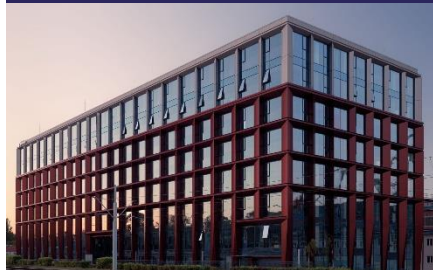


Kraków, ul. Klimeckiego

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



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

GLA:	16 500 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	159,4 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 100
Saldo kredytu:	91,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	31%

PALIO OFFICE PARK B



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

GLA:	7 700 m ²
Komercjalizacja:	87%
Wartość bilansowa:	72,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 385
Saldo kredytu:	37,1 mln PLN
Rozpoznana marża:	20%

EQUAL BUSINESS PARK D



Kraków, ul. Wielicka

GLA:	11 450 m ²
Komercjalizacja:	92%
Wartość bilansowa:	110,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 120
Saldo kredytu:	60,5 mln PLN
Rozpoznana marża:	28%

CAVATINA HALL A



Bielsko Biała, ul. Dworkowa*

GLA:	8 100 m ²
Komercjalizacja:	97%
Wartość bilansowa:	81,0 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 650
Saldo kredytu:	32,5** mln PLN
Rozpoznana marża:	18%

* 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 finansowania obrotowego na poziomie spółki Cavatina Holding S.A.

198 460 m²

łączone powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 919 mln PLN

łączone wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 30.09.2024)

37 mln EUR

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

87%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Źródło: Emitent; dane na koniec grudnia 2024 r. (łącznie z danymi projektu Grundmanna A, projekt uzyskał PnU na początku października 2024 r. budowa zakończona w 4Q2024r.).

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

GLOBAL OFFICE PARK A1,A2



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	55 300 m ²
Komercjalizacja:	92%
Wartość bilansowa:	543,6 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	10 430
Saldo kredytu:	336,9 mln PLN
Rozpoznana marża:	16%

GLOBAL OFFICE PARK C



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	4 060 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	41,4 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	770
Saldo kredytu:	10,9 mln PLN
Rozpoznana marża:	28%

CAVATINA HALL B



Bielsko Biala, ul. Dworkowa

GLA:	4 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	42,8 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	850
Saldo kredytu:	26,3 mln PLN
Rozpoznana marża:	7%

198 460 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 919 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 30.09.2024)

37 mln EUR

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

87%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

QUORUM OFFICE PARK D



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	16 200 m ²
Komercjalizacja:	88%
Wartość bilansowa:	179,8 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 160
Saldo kredytu:	104,7 mln PLN
Rozpoznana marża:	15%

OCEAN OFFICE PARK D



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	4 750 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	55,33 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	900
Saldo kredytu:	38,2 mln PLN
Rozpoznana marża:	-3%

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	28 600 m ²
Komercjalizacja:	93%
Wartość bilansowa:	281,8 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	5 300
Saldo kredytu:	177,1 mln PLN
Rozpoznana marża:	33%

198 460 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 919 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 30.09.2024)

37 mln EUR

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

87%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

WIMA D



Łódź, ul. Piłsudskiego

GLA:	1 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	16,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	280
Saldo kredytu:	11,1 mln PLN
Rozpoznana marża:	1%

QUORUM OFFICE PARK A



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	18 200 m ²
Komercjalizacja:	43%
Wartość bilansowa:	174,2 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 250
Saldo kredytu:	52,3 mln PLN
Rozpoznana marża:	15%

GRUNDMANNA OFFICE PARK A



Katowice, ul. Grundmanna

GLA:	20 800 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,50 EUR
Poziom najmu:	78%
Wartość bilansowa:	162,0 mln PLN
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	3 850
Status pozyskiwania finansowania:	Umowa kredytowa

198 460 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 919 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 30.09.2024)

37 mln EUR

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

87%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Portfolio projektów mieszkaniowych w realizacji

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B



Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM	4 971
Liczba mieszkań	129
Zaawansowanie budowy (%)	59%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	55 236
Planowana data zakończenia	I kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	45% (52%)*

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 (%)	40%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	118 022
Planowana data zakończenia	III kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	48% (52%)*

658

Łączna liczba lokali w projektach w realizacji

BELG APARTAMENTY



Katowice, ul. Przemysłowa

PUM	9 329
Liczba mieszkań	237
Zaawansowanie budowy (%)	73%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	107 975
Planowana data zakończenia	I kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	64% (81%)*

ponad 280 mln PLN

Szacunkowa wartość projektów w realizacji

52% (62%)*

Średni ważony poziom sprzedaży w projektach w realizacji*

* (%) przy uwzględnieniu umów rezerwacyjnych

Portfolio projektów mieszkaniowych w przygotowaniu

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek A



Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM (m ²)	12 800
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	142 222
Liczba mieszkań	288
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	I kw. 2025

CHMIELNA 75



Warszawa, ul. Chmielna

PUM (m ²)	ok. 25 000
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	750 000*
Liczba mieszkań	w trakcie projektowania
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2025/ IV kw. 2025

QUORUM TOWER



Wrocław, ul. Sikorskiego

PUM (m ²)	33 200
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	747 835
Liczba mieszkań	639
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	I kw. 2025

* przy założeniu minimalnej PUM

W przyszłości Grupa może rozważyć konwersję części projektów komercyjnych na kolejne projekty mieszkaniowe

Portfolio projektów mieszkaniowych w przygotowaniu

BELG APARTAMENTY, II etap



Katowice, ul. Przemysłowa

PUM (m ²)	12 850
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	148 727
Liczba mieszkań	300
Termin uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2024

GRUNDMANNA



Projekt w trakcie przygotowywania

Katowice, ul. Grundmanna

PUM (m ²)	15 600
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	180 556
Liczba mieszkań	350
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	I kw. 2025

W przyszłości Grupa może rozważyć konwersję części projektów komercyjnych na kolejne projekty mieszkaniowe

▴ Dane finansowe



Łódź



Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



3,4 mld PLN
na 30.09.2024 r.

KAPITAŁ WŁASNY



1 194 mln PLN
na 30.09.2024 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH*

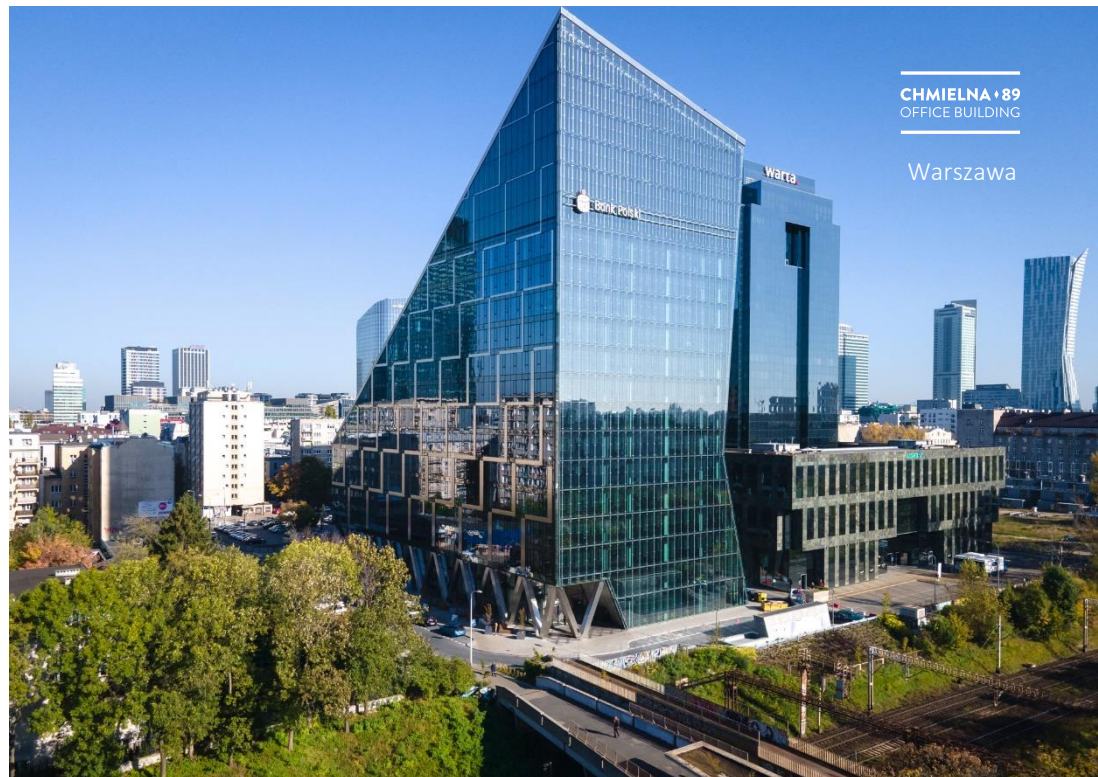


21%
na 30.09.2024 r.

ZADŁUŻENIE** NETTO DO AKTYWÓW



54%
na 30.09.2024 r.



CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING

Warszawa

* Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 30.09.2024 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 30.09.2024 r. **Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln PLN)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
	badane	badane	badane	
Aktywa trwałe, w tym:	2 150,5	2 303,3	2 715,9	2 961,9
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	1 903,9	2 036,4	2 479,2	2 695,7
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	60,8	70,2	56,0	57,8
Pozostałe aktywa finansowe	26,2	21,6	12,5	19,4
Aktywa obrotowe, w tym:	347,7	305,0	205,2	472,7
Zapasy	64,2	64,5	231,9	330,2
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	49,3	71,7	18,0	31,0
Pozostałe aktywa finansowe	47,6	73,2	58,9	52,9
Pozostałe aktywa niefinansowe	54,4	46,2	41,7	21,8
Środki pieniężne	132,0	46,7	62,1	29,6
Aktywa razem	2 498,2	2 608,2	3 133,9	3 434,6
Kapitał Własny	1 053,9	1 081,0	1 171,6	1 194,0
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 075,2	1 161,3	1 556,7	1 652,9
Kredyty i pożyczki	853,4	838,4	1 144,1	1 143,6
Obligacje	115,8	233,9	290,3	368,1
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	52,8	34,1	54,7	70,2
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	369,1	365,9	405,6	587,7
Kredyty i pożyczki	127,4	176,8	174,9	220,9
Obligacje	9,8	0,0	77,0	95,8
Zobowiązania inwestycyjne	137,6	131,7	67,0	106,3
Dług* netto	935,6	1 236,3	1 636,8	1 733,0
Dług* netto / Kapitał Własny	0,89	1,14	1,40	1,49
Dług* netto / Aktywa	0,37	0,46	0,52	0,54

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 30.09.2024r. ponad 78% wartości aktywów Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, tj. 2 696 mln PLN.

Za około **52% wartości aktywów** (1 772 mln PLN) Grupy odpowiadało 12 projektów gotowych, w tym:

- Global Office Park A i C – 586 mln PLN
- Quorum A i D – 363 mln PLN
- Ocean Office Park B i C – 339 mln PLN
- Palio Office Park A i B – 232 mln PLN
- Cavatina Hall A i B – 124 mln PLN
- Equal Business Park D – 111 mln PLN
- WiMa D – 17 mln PLN

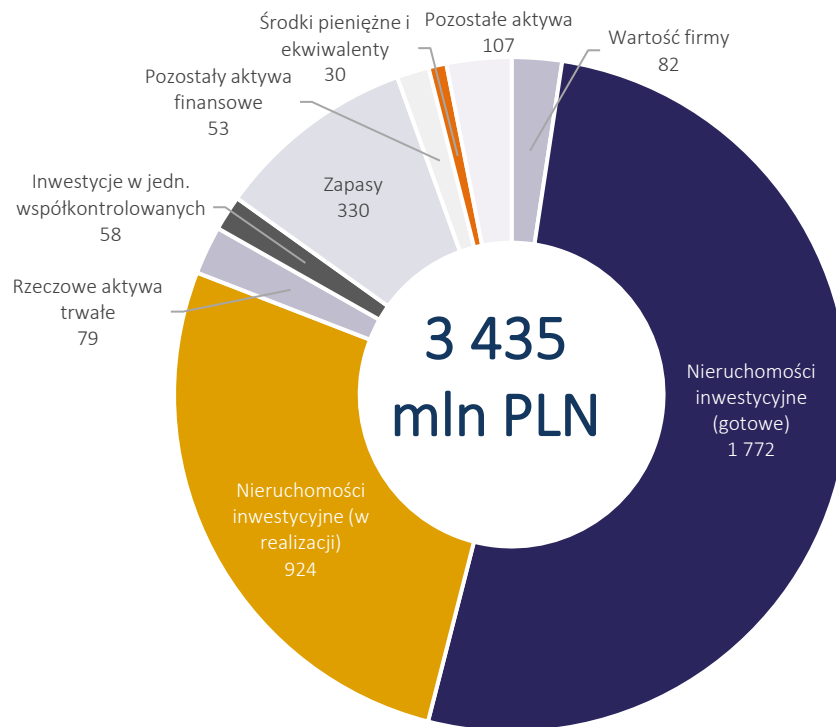
27% wartości aktywów (924 mln PLN) stanowiły projekty w budowie i w przygotowaniu, z czego najwięcej przypadało na Grundmanna A, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w październiku 2024r. (160,2 mln PLN).

Za **około 2% wartości aktywów** (58 mln PLN) odpowiadało 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.

Prawie 10% wartości aktywów (330 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 30.09.2024 R. (W MLN PLN)



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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta

Na dzień 30.09.2024 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

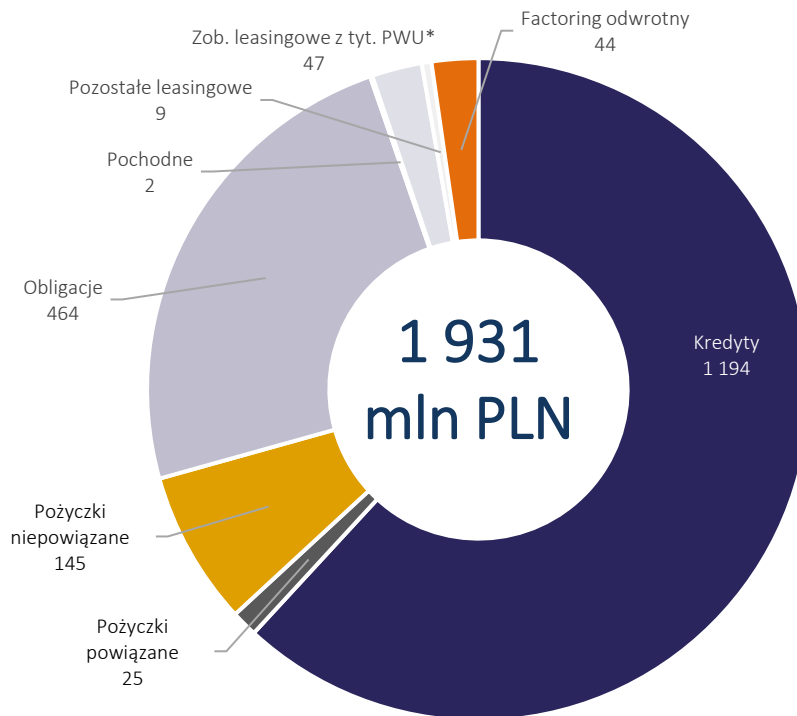
- ▲ kredyty bankowe (obrotowe, budowlane, inwestycyjne) – **ok. 62% zobowiązań finansowych;**
- ▲ obligacje - **ok. 24% zobowiązań finansowych;**
- ▲ pożyczki, w tym pożyczki od jednostek niepowiązanych (145 mln PLN) – łącznie **ok. 9% zobowiązań finansowych.**
- ▲ Leasing z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów – (47,3 mln PLN) **ok. 2% zobowiązań finansowych**

Ponad **81%** zobowiązań finansowych Grupy na 30.09.2024 r. stanowiły zobowiązania długoterminowe. **Termin spłaty większości kredytów inwestycyjnych przypada po 2026 roku.**

Po dniu bilansowym 30.09.2024 r. Grupa:

- ▲ wyemitowała obligacje serii P2024C o wartości nominalnej 32,8 mln PLN;

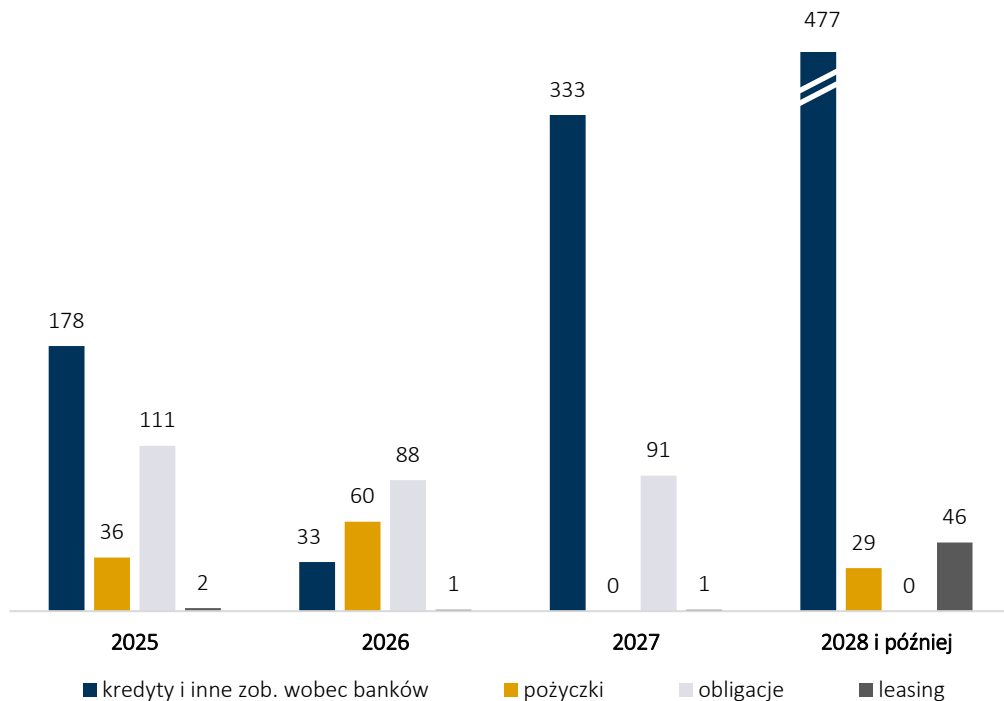
STRUKTURA PASYWÓW GRUPY NA 30.09.2024 R. (W MLN PLN)



* PWU – prawo wieczystego użytkowania

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE EMITENTA (W MLN PLN) *



Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Źródło: Emitent. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta. (*) Na podstawie luki płynności na dzień 31.12.2023 r. (Suplement nr 1)

Głównym składnikiem zobowiązań finansowych pozostają **kredyty (ok. 1,2 mld PLN), których spłata przypada przede wszystkim w 2027 roku i później**. Emitent, w grudniu 2024 r., pozyskał kredyt z BGK na inwestycję biurową Grundmanna A” w kwocie 26,2 mln EUR, związany m.in. z refinansowaniem poniesionych już wydatków inwestycyjnych.

Zobowiązania z tytułu kredytów zapadające w latach 2025-2026 to przede wszystkim kredyty obrotowe, oraz kredyt refinansujący grunt, których dostępność Grupa planuje sukcesywnie przedłużać na kolejne okresy. W styczniu oraz lutym 2025 zostały zawarte aneksy do umów kredytowych z HypoNoe (14,2 mln EUR) oraz ING (15 mln PLN) wydłużające okresy zapadalności odpowiednich kredytów o kolejnych 12 miesięcy.

Łączna wartość zobowiązań z tyt. obligacji na koniec września 2024 r. wynosiła 464 mln PLN (emisja obligacji serii P2024C na kwotę 32,8 mln PLN zrealizowana po dniu bilansowym). Grupa planuje refinansować zadłużenie kolejnymi seriami obligacji.

Grupa sukcesywnie roluje i refinansuje zobowiązania z tyt. pożyczek. Na koniec września 2024r. łączna kwota pożyczek o terminie zapadalności do 1 roku wynosiła ok. 35 mln PLN. Grupa planuje wydłużenie jej dostępności do czasu dezinwestycji z JV na projekcie Chmielna 89.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln PLN)	2021 badane	2022 badane	2023 badane	3Q 2023	3Q 2024
Przychody z najmu i aranżacji	40,4	72,7	94,3	64,5	97,1
Koszty związane z najmem i aranżacjami	18,2	44,8	46,6	34,4	45,1
Wynik z najmu i aranżacji	22,2	27,9	47,7	30,2	51,9
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	257,3	105,2	150,6	88,3	53,4
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	279,5	133,1	198,4	118,5	105,2
Wynik z pozostałych umów z klientami	11,0	0,3	1,2	1,8	0,0
Koszty ogólnego zarządu	43,3	48,0	48,7	38,3	36,0
Pozostałe przychody operacyjne	10,3	14,3	6,8	6,0	6,5
Pozostałe koszty operacyjne	15,5	20,3	15,4	9,6	5,9
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	242,0	79,4	142,3	78,5	69,7
Przychody finansowe	1,4	7,5	78,3	13,2	34,8
Koszty finansowe	38,2	61,5	92,8	62,9	79,4
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	30,2	9,4	-14,3	31,4	1,9
Zysk (strata) brutto	235,4	34,9	113,6	7,0	26,9
Podatek dochodowy	45,8	7,8	23,0	5,8	4,6
Zysk (strata) netto	189,6	27,1	90,5	25,6	22,4

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)	2021 badane	2022 badane	2023 badane	3Q 2023	3Q 2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-121,5	-125,2	-19,5	71,6	29,1
Zysk brutto	235,4	34,9	113,6	7,0	26,9
Korekty razem, w tym:	-356,8	-160,1	-133,0	64,6	2,2
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-257,3	-105,2	-150,6	-11,0	-53,4
Zmiana stanu zapasów	31,2	-0,3	-73,8	52,5	-94,4
Zmiana stanu należności	-20,0	-9,0	20,3	18,0	-12,9
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	26,0	-17,2	15,1	7,0	103,1
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-504,3	-22,2	-390,1	-308,3	-148,5
Zbycie inwestycji w nieruchomości	0,0	644,3	16,4	16,6	10,9
Spłata udzielonych pożyczek	28,5	6,0	7,6	5,9	5,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-509,8	-669,8	-409,2	-327,7	-164,4
Udzielenie pożyczek	-6,1	-	0,5	0,4	-
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	744,4	62,2	425,0	1226,5	87,0
Wpływy z tytułu emisji akcji	187,2	-	-	-	-
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	554,1	760,6	600,6	228,5	106,3
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	97,3	123,8	159,5	91,1	112,1
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	117,0	107,8	120,9	81,7	155,8
Spłaty kredytów/pożyczek	-100,2	-768,1	-258,2	-48,6	-51,9
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-2,7	-18,5	-31,4	-19,8	-22,3
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	-82,3	-119,8	-104,2	-70,9	-151,3
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-23,1	-20,3	-55,7	-31,8	-54,1
Przepływy pieniężne netto	118,6	-85,3	15,3	6,5	-32,5
Środki pieniężne na koniec okresu	132,0	46,7	62,1	53,3	29,6

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 (62,4 mln PLN), pokrywało w 14% 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