

Emisja obligacji serii P2025A Cavatina Holding S.A.

Prezentacja dla inwestorów

Firmy inwestycyjne pośredniczące w Ofercie:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

bdm
Dom Maklerski BDM S.A.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Kraków, 16 czerwca 2025 r.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE („SPÓŁKA”). OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 26 MAJA 2025 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 JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB 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 P2025A.



Emisja obligacji serii P2025A



PIERWSZA EMISJA OBLIGACJI W RAMACH USTANOWIONEGO PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A. IV PROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 200 000 000 ZŁOTYCH LUB RÓWNOWARTOŚCI TEJ KWOTY W EURO

do
30 000 000 PLN
(z możliwością podwyższenia
do 60 000 000 PLN)
łączna wartość Oferty

WIBOR6M
+ 6,00 p.p.*
oprocentowanie

od **985,00 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 P2025A

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



Emisja obligacji serii P2025A



WYBRANE PARAMETRY OFERTY

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Seria	P2025A
Oprocentowanie	WIBOR6M + 6,00 p.p.*
Wypłata odsetek	co 6 miesięcy
Wartość Oferty	do 30 000 000 PLN (z możliwością podwyższenia do 60 000 000 PLN)
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Minimalna wielkość zapisu	1 Obligacja
Próg emisji	Emitent nie określił progu 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 P2025A

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



WYKUP OBLIGACJI

Dzień Wykupu	8 lipca 2029 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 dowolnym Dniu Roboczym począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.



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 - 8	0,00%



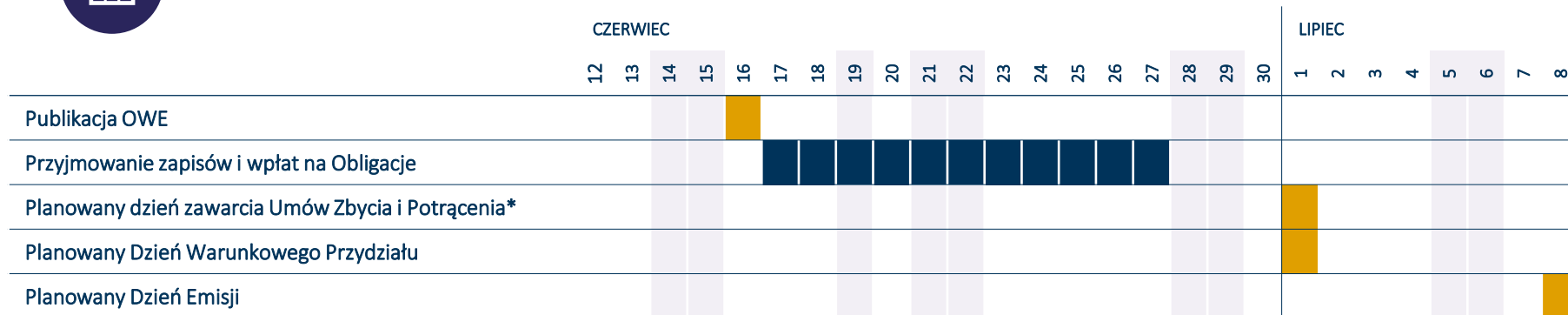
Z tytułu skorzystania z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje **premia, której wysokość uzależniona jest od terminu skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji.**

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 P2025A

Emisja obligacji serii P2025A



HARMONOGRAM OFERTY



* dotyczy wyłącznie zapisów opłaconych z wykorzystaniem Potrącenia



CENA EMISYJNA OBLIGACJI

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna 1 Obligacji
17 – 19 czerwca 2025 r.	985,00 PLN
20 – 23 czerwca 2025 r.	990,00 PLN
24 – 27 czerwca 2025 r.	995,00 PLN

- Cena emisyjna 1 Obligacji **uzależniona jest od dnia złożenia zapisu** przez Inwestora.
- Cena emisyjna może zostać opłacona **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.

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 P2025A

Emisja obligacji serii P2025A



SPOSODY OPŁACENIA ZAPISU NA OBLIGACJE

 Inwestorzy Indywidualni	 Inwestorzy Instytucjonalni
• 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	• 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

 zapisy na Obligacje z wykorzystaniem **środków pieniężnych** będą przyjmowane przez:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

bdm
Dom Maklerski BDM S.A.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

 zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem **Potrącenia** będą przyjmowane przez:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

bdm
Dom Maklerski BDM S.A.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

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 P2025A



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	1 040,79 PLN
PLCVTNH00099	CAV1225	P2022B	1 002,42 PLN
PLCVTNH00107	CA11225	P2022C	1 002,42 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.

Emisja obligacji serii P2025A



PRZYKŁAD

Oznaczenie serii	Kod ISIN	Kod GPW	(A)	(B)	(C)	(D) = (A) + (B)+(C)
			Wartość nominalna 1 Obligacji Rolowanej	Odsetki na 1 Obligację Rolowaną należne na dzień 8 lipca 2025 r.	Premia wyrównująca	Kwota odkupu 1 Obligacji Rolowanej
P2022A	PLCVTNH00081	CAV0925	1 000,00 PLN	39,47 PLN	1,32 PLN	1 040,79 PLN
P2022B	PLCVTNH00099	CAV1225	1 000,00 PLN	2,42 PLN	-	1 002,42 PLN
P2022C	PLCVTNH00107	CA11225	1 000,00 PLN	2,42 PLN	-	1 002,42 PLN

Inwestor posiada **100** obligacji serii **P2022A** oraz **30** obligacji serii **P2022B** Emitenta, które chce wykorzystać do złożenia zapisu na Obligacje w dniu **20 czerwca 2025 r.**, tj. po cenie emisyjnej z tego dnia **990,00 PLN 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 * (1 040,79 – 990,00) = 5 079,00 zł]

Zapis nr 2 (P2022B) [= 30 * (1 002,42 – 990,00) = 372,60 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
17 – 19 czerwca 2025 r.	985,00 PLN
20 – 23 czerwca 2025 r.	990,00 PLN
24 – 27 czerwca 2025 r.	995,00 PLN

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

Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie OWE

Emisja obligacji serii P2025A



FIRMA INWESTYCYJNA, ORGANIZATOR
KONSORCJUM DYSTRYBUCYJNEGO

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

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.noblesecurities.pl



KONSORCJUM
DYSTRYBUCYJNE



Dom Maklerski BDM S.A.

Dom Maklerski BDM S.A.

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

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Michael Ström Dom Maklerski S.A.

Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
e-mail: oferty@michaelstrom.pl



CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ PODMIOTÓW Z GRUPY

	Istotność	P-stwo
➤ 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.	■■■	■■■
➤ Ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia.	■■■	■■■
➤ 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.	■■■	■■■
➤ Możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym 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.	■■■	■■■

■■■ wysoka/-ie ■■■ średnia/-e ■■■ niska/-ie

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.



CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ PODMIOTÓW Z GRUPY

	Istotność	P-stwo
Realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców.		
Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.		
Poziom rynkowych stóp procentowych może nadal wzrastać.		
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.		
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.		
Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa.		
Spółki z Grupy mogą być zobowiązane do podjęcia czynności lub zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska.		
Wartość gruntów nabytych przez Grupę może ulec obniżeniu.		

wysoka/-ie średnia/-e niska/-ie

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

	Istotność	P-stwo
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 wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji poszczególnych serii w sumie uzyskanej z egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela.	■■■	■■■
Ryzyko związane ze zmiennością kursu notowań i płynnością obrotu Obligacjami.	■■■	■■■
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 lub wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	■■■	■■■

■■■ wysoka/-ie ■■■ średnia/-e ■■■ niska/-ie

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.

Podstawowe informacje o Emitencie i Grupie Cavatina

BELG
APARTAMENTY

Katowice



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), Diamantum 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 **6 projektów o łącznej powierzchni ponad 85 tys. PUM**. **a w przygotowaniu są kolejne 2 projekty o łącznej powierzchni ponad 35 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.**

Projekty biurowe



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*

*** 157,60 tys. m² GLA uwzględniając sprzedaż Cavatina Hall A (leasing zwrotny)*

Projekty mieszkaniowe



85 tys. m² PUM
projektów w budowie



ponad 35 tys. m² PUM
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu



323
lokale sprzedane
w 2024 r.



664
lokale do ukończenia
w 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. m² PUM (ok. 2,7 tys. mieszkań),** których potencjał sprzedażowy przekracza 2,2 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 sięga kilka tys. mieszkań.

Grupa jest w trakcie procesów administracyjnych, mających na celu zmianę funkcji na mieszkaniową dla lokalizacji Widzewska Manufaktura bud. A (Łódź). W grudniu 2024 r., w lutym 2025 r. oraz kwietniu 2025 r. zamienne PnB** uzyskały odpowiednio projekty Belg Apartamenty, Quorum Tower (Wrocław) oraz Grundmanna Apartamenty (Katowice). Łącznie na wymienionych gruntach zakładane jest wybudowanie prawie 1 600 lokali.

Pierwszym przykładem gruntu, który został nabyty w celu zrealizowania na nim projektu mieszkaniowego jest grunt, na którym powstaje I etap projektu Belg Apartamenty w centrum Katowic. W 2024 r. Cavatina Holding dodatkowo nabyła grunt pod realizację projektu Chmielna 75.

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. 100 tys. m²)

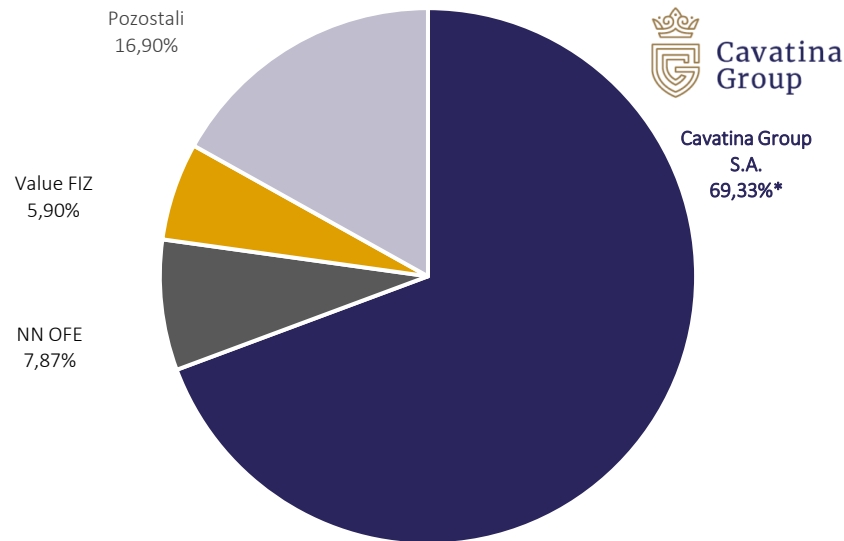




Struktura akcjonariatu Emitenta

- 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 bezpośrednio 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 Wiceprezesi.
- W skład **Rady Nadzorczej Emitenta**, oprócz Przewodniczącego Michała Dziudy, wchodzi: Filip Dziuda, Paulina Kulejewska, Anna Duszańska oraz Agnieszka Netter.

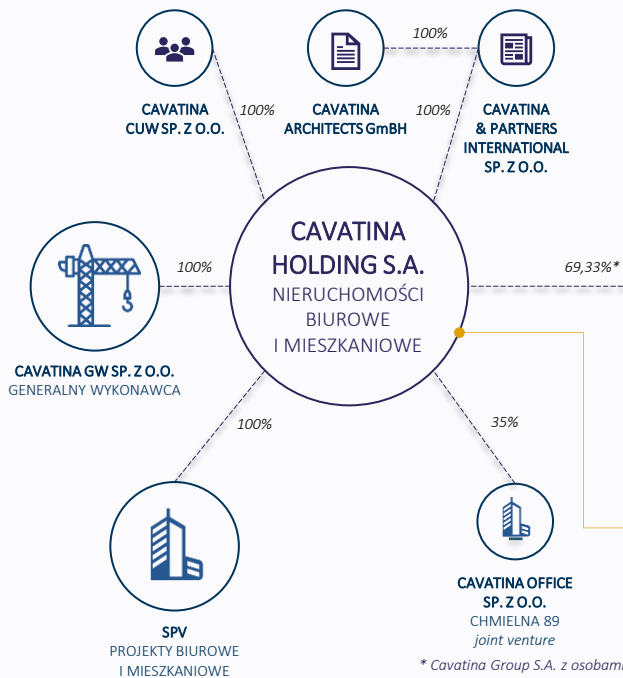
STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



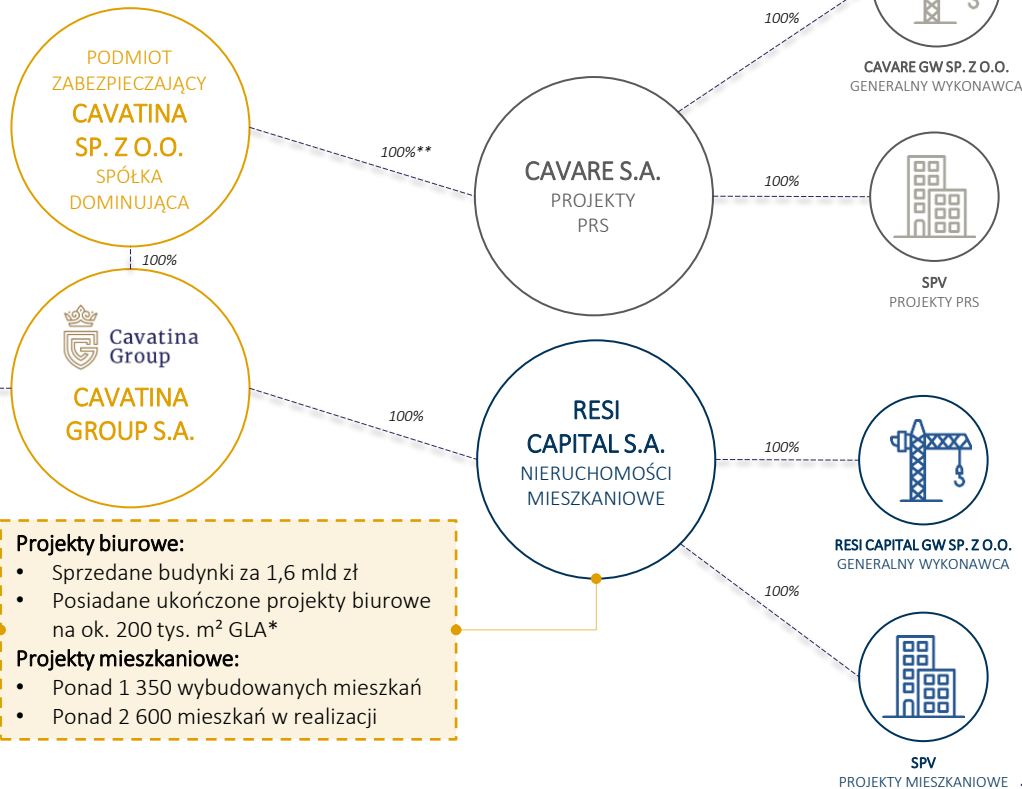
* Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina sp. z o.o., zaś większościowym udziałowcem Cavatina sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda. Przedstawiona wartość odzwierciedla łączny stan posiadania (bezpośrednio i pośrednio wraz z osobami objętymi domniemaniem porozumienia).

Struktura Grupy Poręczyciela

Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.



* Cavatina Group S.A. z osobami objętymi domniemaniem porozumienia



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

Informacje finansowe o Cavatina sp. z o.o. (Poręczyciel)

Bilans (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024
Aktywa trwałe, w tym:	2 732,3	3 069,7
Nieruchomości inwestycyjne	2 504,8	2 816,2
Aktywa obrotowe, w tym:	1 068,8	1 090,7
Zapasy	805,0	930,3
Pozostałe aktywa finansowe*	48,4	31,5
Środki pieniężne	115,2	22,1
Aktywa razem	3 801,1	4 160,4
Kapitał własny	1 226,3	1 276,6
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	2 574,4	2 883,8
Kredyty i pożyczki	1 592,1	1 628,6
Obligacje	394,3	609,4
Zobowiązania inwestycyjne	158,3	166,2
Pozostałe zobowiązania niefinansowe **	212,9	212,8
Dług netto	1 936,7	2 283,5
Dług netto / kapitał własny	1,58x	1,79x
Rachunek wyników (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024
Przychody ze sprzedaży mieszkań	49,1	483,7
Wynik na sprzedaży mieszkań	11,3	120,3
Zysk z działalności operacyjnej	148,3	183,8
Zysk brutto	121,7	72,1
Zysk netto	97,0	59,1

* w tym rachunki powiernicze; ** w tym zaliczki od klientów

Źródło: Zaudytowane skonsolidowane sprawozdania finansowe Cavatina sp. z o.o.

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

Poręczyciel posiada dominujące udziały w Cavatina Group S.A. (większościowy udziałowiec Emitenta), Resi Capital oraz Cavare S.A. zajmującą się projektami mieszkań na wynajem (PRS).

Grupa Poręczyciela prowadzi aktywność w segmencie nieruchomości, polegającą na realizacji projektów mieszkaniowych oraz komercyjnych.

Aktywa trwałe Poręczyciela stanowiły 74% sumy aktywów ogółem na koniec 2024r. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2,8 mld zł, tj. 68 % aktywów na koniec 2024 r.), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów komercyjnych, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

Zobowiązania długoterminowe Poręczyciela wzrosły o 7% rdr w wyniku dalszego pozyskania finansowania prowadzonych inwestycji. Natomiast wzrost salda zobowiązań krótkoterminowych wynika w głównej mierze ze wzrostu salda zobowiązań z tytułu otrzymanych wpłat klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Poręczyciel odnotował w 2024 r. istotny wzrost sprzedaży lokali do 871 (oraz 143 lokale typu PRS w ramach transakcji spółki Cavare S.A. z LifeSpot) wobec 561 sprzedanych lokali w 2023 r. oraz 37 w 2022r.

Wynik operacyjny Poręczyciela był wyższy o 24% rdr i osiągnął wartość niespełna 184 mln PLN. Wpływ na niższy wynik netto w wysokości 59,1 mln PLN miały koszty finansowe wynikające z ponoszonych zobowiązań finansowych.

Informacje o Grupie Resi Capital

- Resi Capital S.A. jest deweloperem mieszkaniowym, którego **100% akcji należy**, pośrednio przez spółkę Cavatina Group S.A., **do Poręczyciela**.
- Działalność Grupy Resi Capital koncentruje się na realizacji i sprzedaży mieszkań w segmencie premium oraz o podwyższonym standardzie do klientów indywidualnych.
- **Grupa rozpoczęła sprzedaż pierwszego projektu w 2022 r.** (Global Apartments w Katowicach) i w ciągu niecałych 3 lat, do końca 2024 r., **sprzedała ponad 1 100 mieszkań i lokali usługowych**.
- Do dziś Grupa ukończyła budowę 3 projektów w Katowicach, Krakowie i Wrocławiu, w których powstało łącznie ok. 1 100 mieszkań. Na koniec 2024 r. w realizacji znajdowały 2 projekty, liczące razem ponad 600 lokali.
- W 2025 roku planowane jest rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów, w tym projektu na ok. 500 mieszkań w ścisłym centrum Warszawy.
- Podobnie jak w przypadku Grupy Cavatina Holding, Grupa Resi Capital zarządza wszystkimi kluczowymi procesami we własnym zakresie – począwszy od nabycia gruntu, poprzez projekt architektoniczny, generalne wykonawstwo (Resi Capital GW sp. z o.o.) oraz sprzedaż.



31 tys. m²
projektów w budowie



60 tys. m² PUM
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu



549
lokale sprzedane
w 2024 r.



460
lokale do ukończenia
w 2025 r.

Bilans (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024
Aktywa trwałe, w tym:	57,6	90,5
Nieruchomości inwestycyjne	48,6	77,5
Aktywa obrotowe, w tym:	662,9	637,1
Zapasy	580,0	570,7
Pozostałe aktywa finansowe**	16,4	29,4
Środki pieniężne	52,5	3,6
Aktywa razem	720,5	727,5
Kapitał własny	118,8	192,7
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	601,7	534,8
Kredyty i pożyczki	270,8	225,8
Obligacje	27,0	147,1
Zobowiązania inwestycyjne	74,9	47,1
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	206,2	94,4
Dług netto	228,9	378,2
Dług netto / kapitał własny	1,93	1,96

Rachunek wyników (mln PLN)	31.12.2023*	31.12.2024*
Przychody ze sprzedaży mieszkań	49,1	483,7
Wynik na sprzedaży mieszkań	11,1	111,2
Zysk z działalności operacyjnej	18,4	97,3
Zysk brutto	21,7	91,1
Zysk netto z działalności kontynuowanej	17,4	74,1

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Resi Capital S.A.

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

** w tym rachunki powiernicze

Podsumowanie biznesowe – projekty biurowe

CHMIELNA 89
OFFICE BUILDING
Warszawa



Harmonogram projektów biurowych

Projekt1	Miasto	GLA (m ²)	NOI / docelowy NOI* (tys. EUR)	Poziom najmu/ przednajmu (%)	Wartość bilansowa 31.03.2025 (tys. PLN)	Termin zakończenia
ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE						
<i>Diamentum Office</i>	Wrocław	9 300	1 550	ponad 1,6 mld PLN wpływów ze sprzedaży		2Q 2018
<i>Equal Business Park A-C</i>	Kraków	49 300	8 650			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	55 300	10 430	92%	529 389	Q1 2022
<i>Global Office Park C</i>	Katowice	4 060	770	100%	38 576	Q4 2020
<i>Equal Business Park D</i>	Kraków	11 450	2 120	92%	110 513	Q1 2021
<i>Palio A</i>	Gdańsk	16 500	3 100	100%	157 901	Q1 2021
<i>Palio B</i>	Gdańska	7 700	1 385	96%	69 682	Q2 2022
<i>Cavatina Hall (cz. biurowa)**</i>	Bielsko-Biała	8 100	1 650	97%	78 868	Q4 2020
<i>Quorum D</i>	Wrocław	16 200	3 160	89%	175 274	3Q 2022
<i>Cavatina Hall B</i>	Bielsko-Biała	4 900	850	100%	40 027	Q1 2023
<i>Ocean Office Park B</i>	Kraków	28 600	5 300	95%	271 073	Q1 2023
<i>WiMa D</i>	Łódź	1 900	280	100%	16 401	Q1 2023
<i>Ocean Office Park D</i>	Kraków	4 750	900	100%	54 011	Q3 2023
<i>Quorum A</i>	Wrocław	18 200	3 160	44%	167 756	Q1 2024
<i>Grundmanna A</i>	Katowice	20 800	3 850	78%	169 306	Q4 2024
RAZEM:		198 460	37 045	88%***	1 878 777	

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

** sprzedaż w leasingu zwrotnym w maju 2025 r.

*** średnia ważona wartości zakończonych projektów biurowych

Źródło: Emitent; dane dotyczące poziomu najmu na koniec I kw. 2025 r.

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.

22 maja 2025 r. Grupa sprzedała Cavatina Hall A wraz z przynależącą salą konferencyjno-koncertową za ponad 22,8 mln EUR i podpisała umowę leasingu zwrotnego na 120 miesięcy.



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: 11 450 m ²	GLA: 8 100 m ²
Komercjalizacja: 100%	Komercjalizacja: 96%	Komercjalizacja: 92%	Komercjalizacja: 97%
Wartość bilansowa: 157,9 mln PLN	Wartość bilansowa: 69,7 mln PLN	Wartość bilansowa: 110,5 mln PLN	Wartość bilansowa: 78,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 3 100	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 1 385	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 2 120	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 1 650
Saldo kredytu: 87,7 mln PLN	Saldo kredytu: 35,5 mln PLN	Saldo kredytu: 58,2 mln PLN	Saldo kredytu: 27,2** mln PLN
Rozpoznana marża: 31%	Rozpoznana marża: 15%	Rozpoznana marża: 28%	Rozpoznana marża: 16%

* 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

łączna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 879 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 31.03.2025)

37 mln EUR

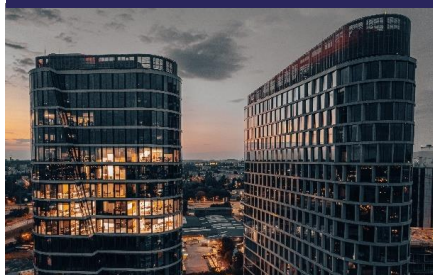
Docelowy poziom dochodów netto z najmu
(powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)

88%

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:	55 300 m ²
Komercjalizacja:	92%
Wartość bilansowa:	529,4 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	10 430
Saldo kredytu:	319,9 mln PLN
Rozpoznana marża:	14%

GLOBAL OFFICE PARK C



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	4 060 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	38,6 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	770
Saldo kredytu:	10,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	25%

CAVATINA HALL B



Bielsko Biala, ul. Dworkowa

GLA:	4 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	40, mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	850
Saldo kredytu:	25,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	-1%

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 879 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 31.03.2025)

37 mln EUR

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

88%

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:	89%
Wartość bilansowa:	175,3 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 160
Saldo kredytu:	102,6 mln PLN
Rozpoznana marża:	12%

OCEAN OFFICE PARK D



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	4 750 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	54,0 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	900
Saldo kredytu:	37,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	-6%

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	28 600 m ²
Komercjalizacja:	95%
Wartość bilansowa:	271,1 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	5 300
Saldo kredytu:	181.5 mln PLN
Rozpoznana marża:	28%

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 879 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 31.03.2025)

37 mln EUR

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

88%

Średni poziom wynajęcia projektów
ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

WIMA D



Łódź, ul. Piłsudskiego

GLA:	1 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	16,4 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	280
Saldo kredytu:	10,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	-1,6%

QUORUM OFFICE PARK A



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	18 200 m ²
Komercjalizacja:	44%
Wartość bilansowa:	167,8 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 250
Saldo kredytu:	59,9 mln PLN
Rozpoznana marża:	7%

GRUNDMANNA OFFICE PARK A



Katowice, ul. Grundmanna

GLA:	20 800 m ²
Komercjalizacja:	78%
Wartość bilansowa:	169,3 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 850
Saldo kredytu:	68,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	22%

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 879 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 31.03.2025)

37 mln EUR

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

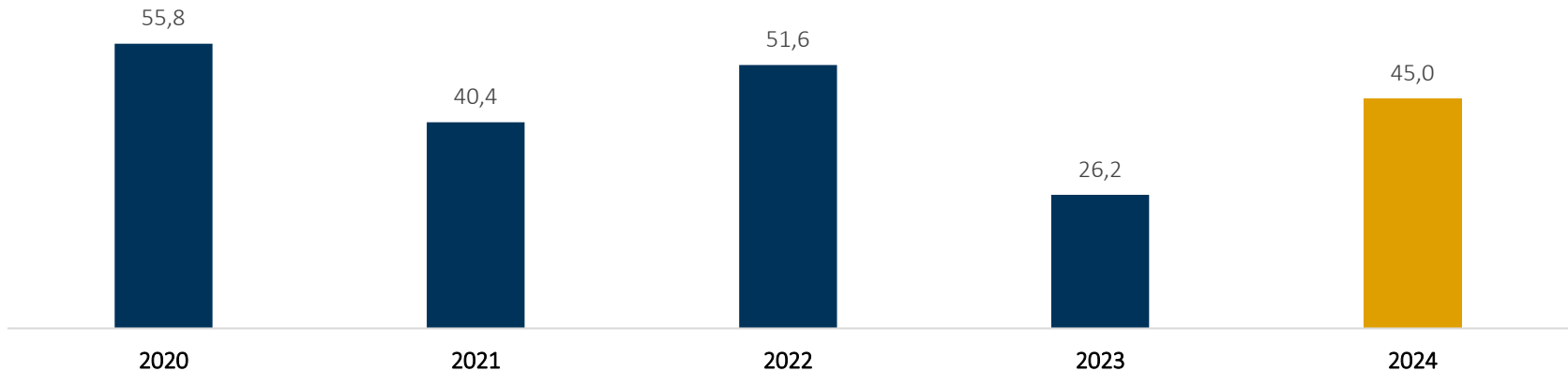
88%

Średni poziom wynajęcia projektów
ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

- Poniższy wykres pokazuje aktywność Grupy Emitenta na rynku najmu powierzchni biurowej w latach 2020 – 2024. W analizowanym okresie Grupa Poręczyciela podpisywała rocznie umowy najmu obejmujące od ok. 26 tys. m² do ok. 55 tys. m².
- W 2024 roku Grupa wynajęła netto ok. 35 tys. m² powierzchni (ok. 45 tys. m² wliczając przedłużenia umów), tj. o 28% więcej niż rok wcześniej. Do największych umów podpisanych w 2024 r. należą: 7 tys. m² oraz 6,6 tys. m² w Ocean Office B (Inpost oraz Alior Bank), 4,0 tys. m² oraz 2,6 tys. m² w Grundmanna Office Park (Sopra Steria oraz Vattenfall IT Services Poland).
- Na koniec 2024 r. średni poziom najmu w posiadanym portfelu ukończonych projektów biurowych wzrósł do 88% z 70% rok wcześniej.

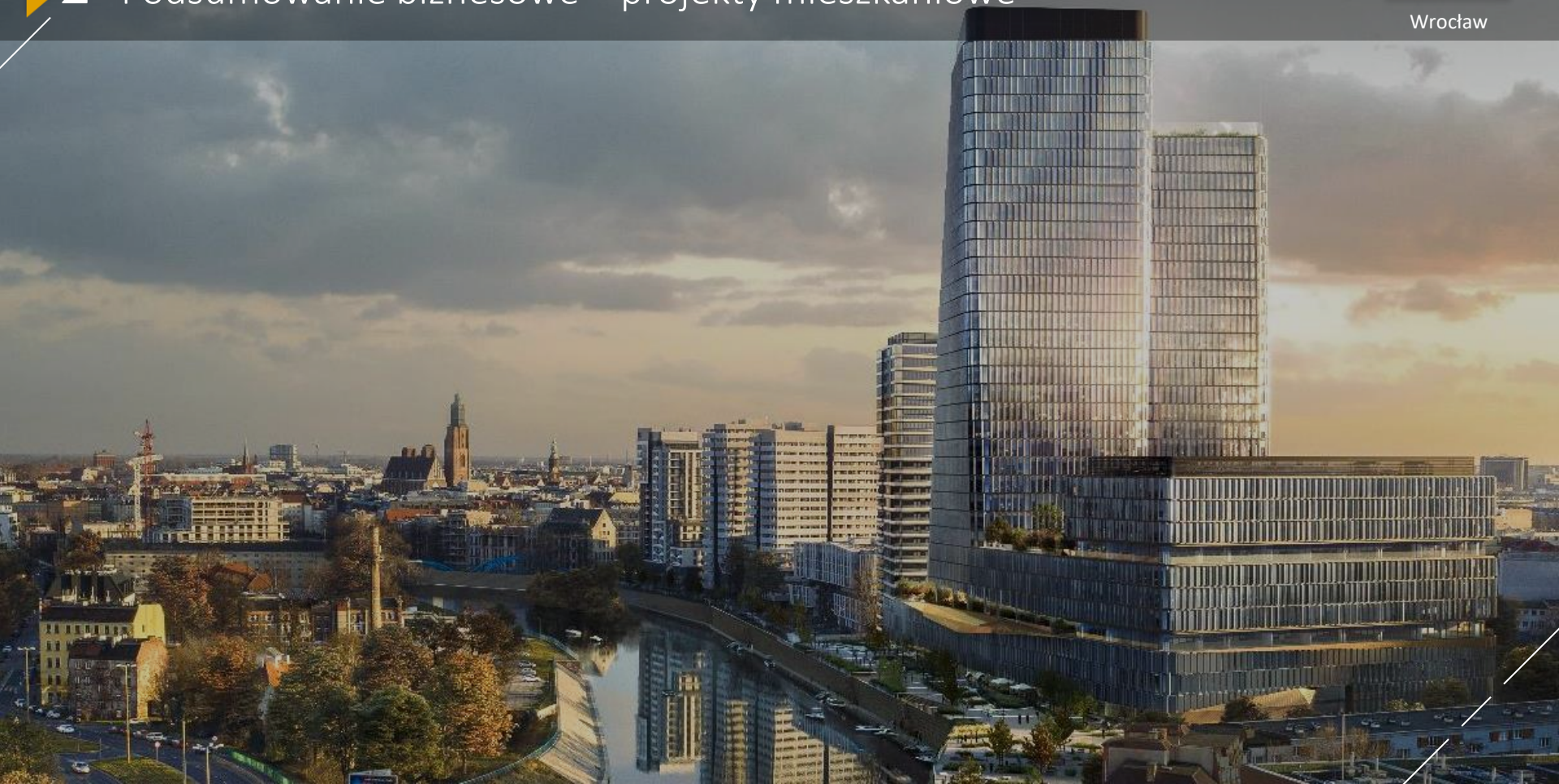
Łączny wolumen zawartych umów najmu - nowe i przedłużenia
(w tys. m²)



Podsumowanie biznesowe – projekty mieszkaniowe

QUORUM
TOWER

Wrocław



Harmonogram projektów mieszkaniowych Grupy Poręczyciela

Nazwa projektu	Grupa	Status	Lokalizacja	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.05.2025 *	2025				2026				2027				2028	
						1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
Global Apartments	Resi Capital	Ukończony	Katowice	663	89%														
Ocean Apartments	Resi Capital	Ukończony	Kraków	120	98%														
Quorum Apartments	Resi Capital	Ukończony	Wrocław	341	87%														
Belg Apartamenty etap I	Emitent	Ukończony	Katowice	240	92%														
Quorum Tower	Emitent	W budowie	Wrocław	639	14%														
WiMa Apartments bud. B	Emitent	W budowie	Łódź	129	56%														
WiMa Apartments bud. C	Emitent	W budowie	Łódź	295	68%														
Tuwima Apartments	Resi Capital	W budowie	Łódź	460	58%														
Apartamenty Reytana	Resi Capital	W budowie	Bielsko - Biała	251	21%														
Belg Apartamenty etap II	Emitent	W budowie	Katowice	325	18%														
Katowicka Residence	Resi Capital	W budowie	Katowice	206	19%														
Grundmanna Apartamenty	Emitent	W budowie	Katowice	361	1%														
Liberty Tower	Resi Capital	Planowany	Warszawa	583	-														
Tuwima Residence**	Resi Capital	Planowany	Łódź	155	-														
WiMa Apartments bud. A**	Emitent	Planowany	Łódź	288	-														
Łączna liczba lokali planowana do zakończenia w poszczególnych latach						1 124				1 298				927				583	

Rozpoczęcie budowy

Zakończenie budowy

Dodatkowo, Grupa Poręczyciela planuje realizację projektu mieszkaniowego w ścisłym centrum Warszawy przy ul. Chmielnej, liczącego ok. 500 mieszkań oraz kolejnych etapów projektu Apartamenty Reytana w Bielsku-Biała, liczących ponad 450 lokali, dla których nie są jeszcze znane przybliżone harmonogramy realizacji. Rozpoczęcie realizacji kolejnych etapów projektów w Łodzi (WiMa oraz Tuwima Residence) będzie uzależnione od tempa sprzedaży obserwowanego na aktualnie realizowanych etapach.

Charakterystyka projektów zakończonych i w realizacji

Nazwa projektu	Grupa	Zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.05.2025 r. *	Liczba lokali w ofercie	Szacowany przychód ze sprzedaży całego projektu (mln zł)	Średnia cena lokalu (tys. zł)
Global Apartments	Resi Capital	Ukończony	26 255	663	89%	73	326,1	491,9
Ocean Apartments	Resi Capital	Ukończony	5 435	120	98%	2	89,2	743,3
Quorum Apartments	Resi Capital	Ukończony	16 031	341	87%	44	327,5	960,4
Belg Apartamenty etap I	Emitent	Ukończony	9 775	240	92%	19	108,0	450,0
Suma ukończone			57 496	1 364	90%	139	850,8	623,8
Quorum Tower	Emitent	Q1 2027	35 120	639	14%	550	747,8	1 170,3
WiMa Apartments bud. B	Emitent	2Q 2025	4 971	129	56%	57	55,2	427,9
WiMa Apartments bud. C	Emitent	3Q 2025	10 622	295	68%	94	118,0	400,0
Tuwima Apartments	Resi Capital	3Q 2025	20 915	460	58%	193	205,4	446,5
Apartamenty Reytana	Resi Capital	3Q 2026	10 078	251	21%	198	100,8	401,6
Belg Apartamenty etap II	Emitent	3Q 2026	14 022	325	18%	267	170,4	524,3
Katowicka Residence	Resi Capital	3Q 2026	8 869	206	19%	167	97,6	473,8
Grundmanna Apartamenty	Emitent	4Q 2026	15 740	361	1%	357	186,3	516,1
Suma w realizacji			120 337	2 666	29%	1 883	1 681,5	630,7

- Na dzień 31.05.2025 r. w ofercie mieszkaniowej Grupy Poręczyciela znajdowało się **139 gotowych lokali** w ramach zakończonych projektów zlokalizowanych w Katowicach, Krakowie oraz Wrocławiu.
- W 2024 r. w przychodach ze sprzedaży Grupy Resi Capital uwzględniono 707 lokali wybudowanych w ramach 3 projektów (vs. 102 lokale w 2023 r.).
- Ponadto w sprzedaży były **projekty w trakcie budowy**, składające się z 2 666 mieszkań, z których na koniec maja 2025 r. sprzedanych było 29%, a **w ofercie znajdowały się 1 883 jednostki**.

Portfolio projektów mieszkaniowych zakończonych i w realizacji

BELG APARTAMENTY

PnU kwiecień 2025



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Przemysłowa

PUM (m ²)	9 329
Liczba mieszkań	237
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	107 000
Pozwolenie na użytkowanie	9 kwietnia 2025
Poziom sprzedaży (%)	92%*

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B



CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM (m ²)	4 971
Liczba mieszkań	129
Zaawansowanie budowy (%)	59%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	55 236
Planowana data zakończenia	II kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	56%*

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C



CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM (m ²)	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 (%)	68%*

* (%) przy uwzględnieniu umów rezerwacyjnych

blisko 86 000 m²

Łączna powierzchnia (PUM)

1 978

Łączna liczba lokali

ponad 1,3 mld PLN

Szacunkowa wartość

32%

Średni ważony poziom sprzedaży *

Portfolio projektów mieszkaniowych w realizacji

QUORUM TOWER



CAVATINA HOLDING

Wrocław, ul. Sikorskiego

PUM (m ²)	33 200
Liczba mieszkań	634
Zaawansowanie budowy (%)	34%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	747 835
Planowana data zakończenia	I kw. 2027
Poziom sprzedaży (%)	14%*

blisko 86 000 m²

łąączna powierzchnia (PUM)

BELG APARTAMENTY, II etap



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Przemysłowa**

PUM (m ²)	12 850
Liczba mieszkań	325
Zaawansowanie budowy (%)	0%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	148 727
Planowana data zakończenia	III kw. 2026
Poziom sprzedaży (%)	18%*

1 978

łąączna liczba lokali

ponad 1,3 mld PLN

Szacunkowa wartość

GRUNDMANNA APARTAMENTY



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Grundmanna**

PUM (m ²)	15 600
Liczba mieszkań	361
Zaawansowanie budowy (%)	0%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	178 926
Planowana data zakończenia	IV kw. 2026
Poziom sprzedaży (%)	1%*

32%

Średni ważony poziom sprzedaży *

* (%) przy uwzględnieniu umów rezerwacyjnych

Źródło: Emitent. Mieszkaniowe projekty deweloperskie w trakcie realizacji na koniec maja 2025 r. (z zastrzeżeniem stopnia zaawansowania prac budowlanych na 31.03.2025 r.)

** Projekty Belg Apartamenty, II etap oraz Grundmanna Apartamenty rozpoczęto po 31.03.2025

Portfolio projektów mieszkaniowych w przygotowaniu

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek A



CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM (m ²)	12 800
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	140 000 *
Liczba mieszkań	288
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2025

CHMIELNA 75



CAVATINA HOLDING

Warszawa, ul. Chmielna

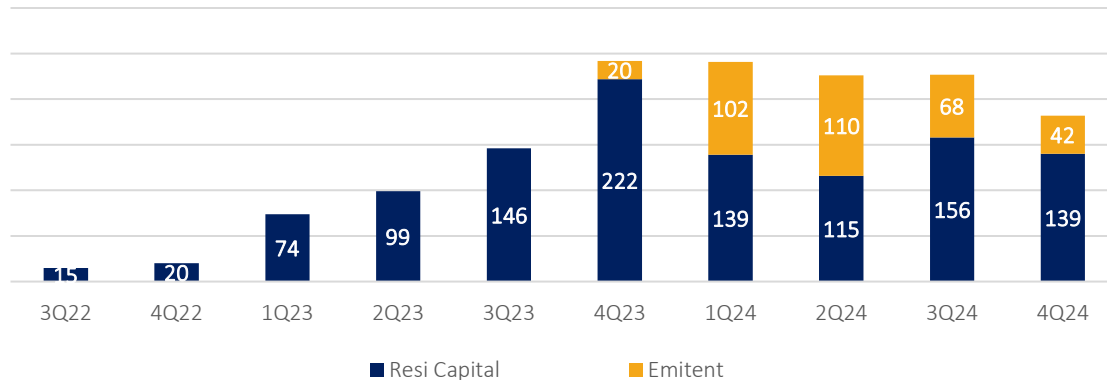
PUM (m ²)	ok. 25 000
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	750 000*
Liczba mieszkań	w trakcie projektowania
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2025/IV kw. 2025

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



Historyczna sprzedaż mieszkań

Liczba sprzedanych mieszkań w ujęciu kwartalnym



Liczba mieszkań sprzedanych netto w 2024 r. przez spółki z GPW oraz Catalyst:

1.	Dom Development	4269
2.	Develia	3197
3.	Murapol	2914
4.	Atal	2460
5.	Archicom + Echo	2196
6.	Robyg	1900
7.	Victoria Dom	1014
8.	Grupa Cavatina	871
9.	Inpro	587
10.	Ronson	514
11.	Dekpol	466
12.	Marvipol	430
13.	JHM Development	321
14.	Unidevelopment	231
15.	Wikana	169
16.	Lokum Deweloper	159

- Pierwszym projektem mieszkaniowym realizowanym przez Grupę Poręczyciela był Quorum Apartments we Wrocławiu, którego sprzedaż rozpoczęła się w 3Q 2022 r. Na początku 2023 r. do oferty dołączył projekt Global Apartments, a w drugiej połowie roku dwa łódzkie projekty: Tuwima B oraz WiMa B/C. Dzięki rozbudowie oferty Grupa Poręczyciela sprzedała w **2023 r. 561 lokali**, z czego 20 w ramach Grupy Emitenta (projekt WiMa). 328 lokali sprzedano w projekcie Global Apartments, co jest wyróżniającym się wynikiem w skali jednego roku.
- Od początku 2024 r. oferta Grupy Poręczyciela rozbudowana została o I etap projektu Belg w Katowicach. Łączna sprzedaż Grupy Poręczyciela w **2024 r. wyniosła 871 lokali**, z czego 322 w ramach Grupy Emitenta (projekty Belg i WiMa). Sprzedaż w 2024 r. charakteryzowała się większą dywersyfikacją i była prowadzona już w ramach 7 projektów.
- Dzięki sprawnemu działaniu zarówno w procesie przygotowania projektów jak i ich komercjalizacji Grupa Poręczyciela w ciągu 2,5 roku od rozpoczęcia sprzedaży pierwszego projektu mieszkaniowego weszła do grona 10 największych deweloperów w Polsce pod względem liczby sprzedanych lokali.

Źródło: Emitent. Mieszkaniowe projekty deweloperskie w przygotowaniu według szacunków i założeń Zarządu Emitenta na koniec stycznia 2025 r.

Dane finansowe



Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



3,5 mld PLN
na 31.12.2024 r.

KAPITAŁ WŁASNY



1 182 mln PLN
na 31.12.2024 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH*

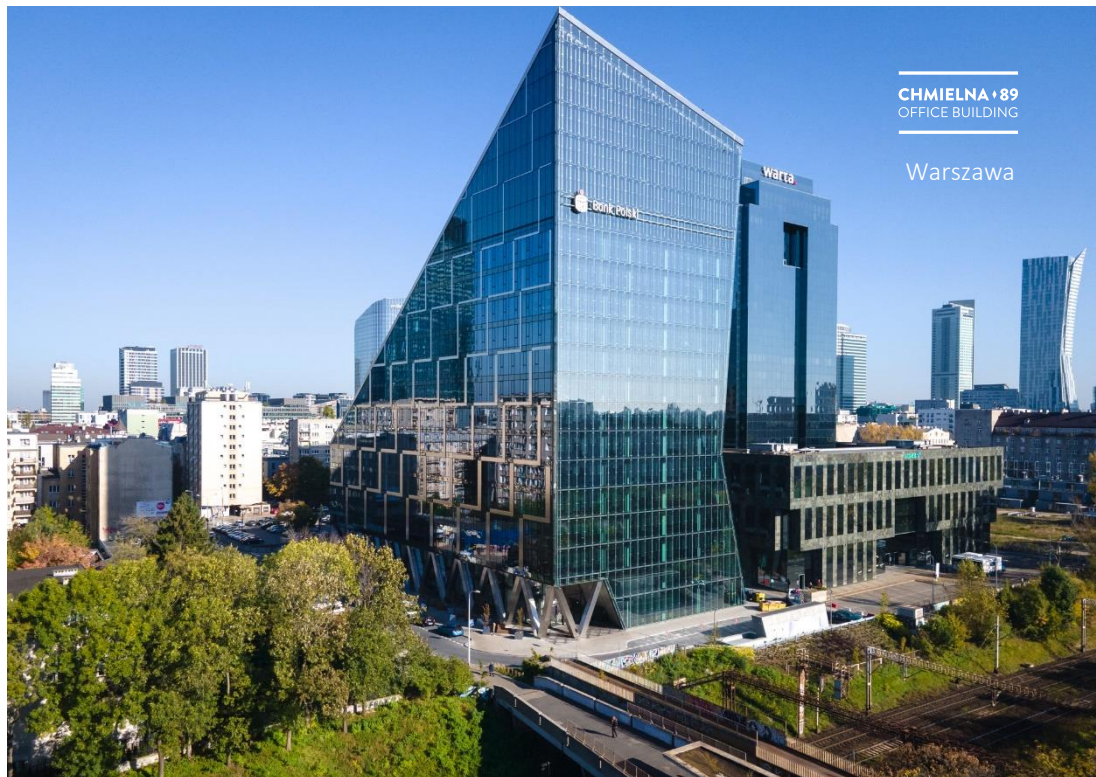


21%
na 31.12.2024 r.

ZADŁUŻENIE** NETTO DO AKTYWÓW



54%
na 31.12.2024 r.



* Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 31.12.2024 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 31.12.2024 r. **Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln PLN)	31.12.2022 badane	31.12.2023 badane	31.12.2024 badane	31.03.2025
Aktywa trwałe, w tym:	2 303,3	2 715,9	3 010,2	2 550,4
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	2 036,4	2 479,2	2 746,6	2 259,9
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	70,2	56,0	55,9	55,8
Pozostałe aktywa finansowe	21,6	12,5	9,0	30,7
Aktywa obrotowe, w tym:	305,0	418,0	498,3	1 048,9
Zapasy	64,5	231,9	373,3	877,8
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	71,7	18,0	28,4	38,1
Pozostałe aktywa finansowe	73,2	58,9	48,6	61,8
Pozostałe aktywa niefinansowe	46,2	41,7	22,3	44,3
Środki pieniężne	46,7	62,1	17,3	17,2
Aktywa razem	2 608,2	3 133,9	3 508,5	3 599,3
Kapitał Własny	1 081,0	1 171,6	1 182,4	1 182,6
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 161,3	1 556,7	1 643,6	1 807,3
Kredyty i pożyczki	838,4	1 144,1	1 148,4	1 266,6
Obligacje	233,9	290,3	350,3	395,1
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch.	34,1	54,7	74,8	77,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	365,9	405,6	682,4	609,4
Kredyty i pożyczki	176,8	174,9	242,9	205,2
Obligacje	0,0	77,0	111,9	108,6
Zobowiązania inwestycyjne	131,7	67,0	109,4	82,4
Dług* netto	1 236,3	1 636,8	1 850,1	1 936,3
Dług* netto / Kapitał Własny	1,14	1,40	1,56	1,64
Dług* netto / Aktywa	0,46	0,52	0,53	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.

W zapasach Grupa ujmuje projekty mieszkaniowe realizowane w Łodzi, Katowicach i Wrocławiu.

Depozyty w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia + kaucje najemców + salda MRP.

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 31.03.2025r. ponad 62% wartości aktywów Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, tj. 2 260 mln PLN.

Za około **52% wartości aktywów** (1 892 mln PLN) Grupy odpowiadało 13 projektów gotowych, w tym:

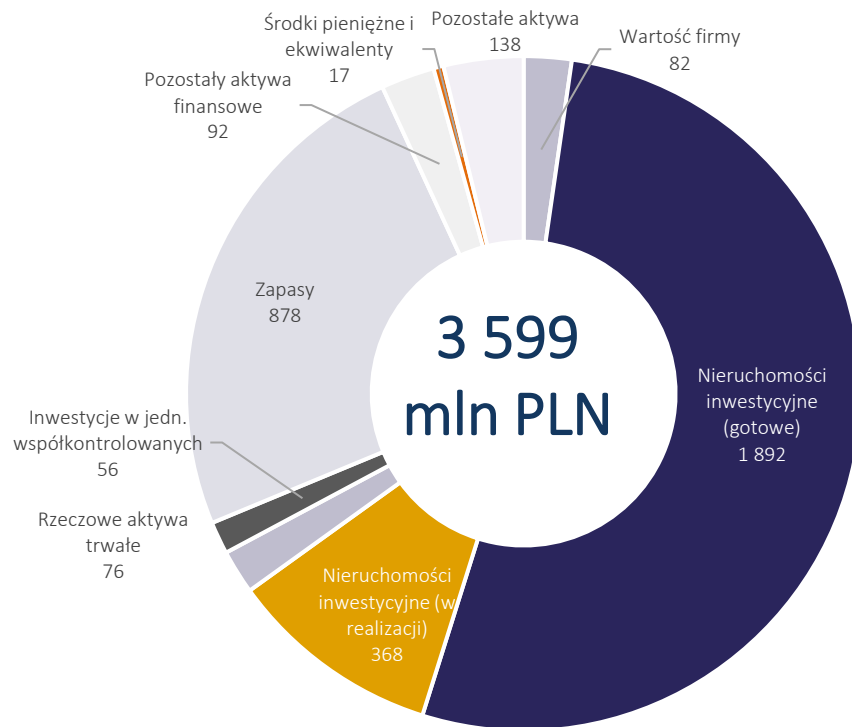
- Global Office Park A i C – 569 mln PLN
- Quorum A i D – 352 mln PLN
- Ocean Office Park B i C – 327 mln PLN
- Palio Office Park A i B – 228 mln PLN
- Grundmanna A – 170 mln PLN
- Cavatina Hall A i B – 119 mln PLN
- Equal Business Park D – 111 mln PLN
- WiMa D – 17 mln PLN

10% wartości aktywów (368 mln PLN) stanowiły projekty w budowie i w przygotowaniu.

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

Prawie 25% wartości aktywów (878 mln PLN) stanowiły zapasy, na których Grupa ujmuje projekty mieszkaniowe realizowane w Łodzi, Katowicach i Wrocławiu. W I kwartale 2025 Grupa dokonała reklasyfikacji Quorum B z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów. Po dniu bilansowym, w wyniku uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, analogiczna reklasyfikacja nastąpiła wobec projektu Grundmanna w Katowicach.

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 31.03.2025 R. (W MLN PLN)



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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta

Na dzień 31.03.2025 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

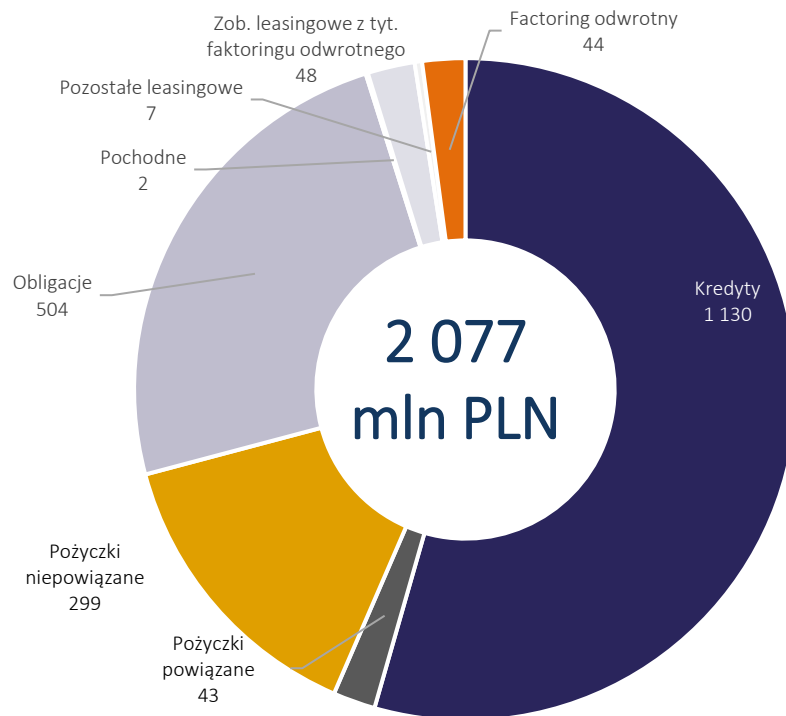
- ▲ kredyty bankowe (obrotowe, budowlane, inwestycyjne) – **ok. 54% zobowiązań finansowych;**
- ▲ obligacje - **ok. 24% zobowiązań finansowych;**
- ▲ pożyczki, w tym pożyczki od jednostek niepowiązanych (299 mln PLN) – łącznie **ok. 16% zobowiązań finansowych.**
- ▲ Leasing z tytułu faktoringu odwrotnego – (48 mln PLN) **ok. 2% zobowiązań finansowych**

Ponad **82%** zobowiązań finansowych Grupy na 31.03.2025 r. stanowiły zobowiązania długoterminowe. **Termin spłaty większości kredytów inwestycyjnych przypada po 2026 roku.**

Po dniu bilansowym 31.03.2025 r. Grupa:

- ▲ wyemitowała obligacje G o wartości nominalnej 38,6 mln PLN, z czego 8,8 mln PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C;
- ▲ podjęła uchwałę o ustanowieniu programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln PLN

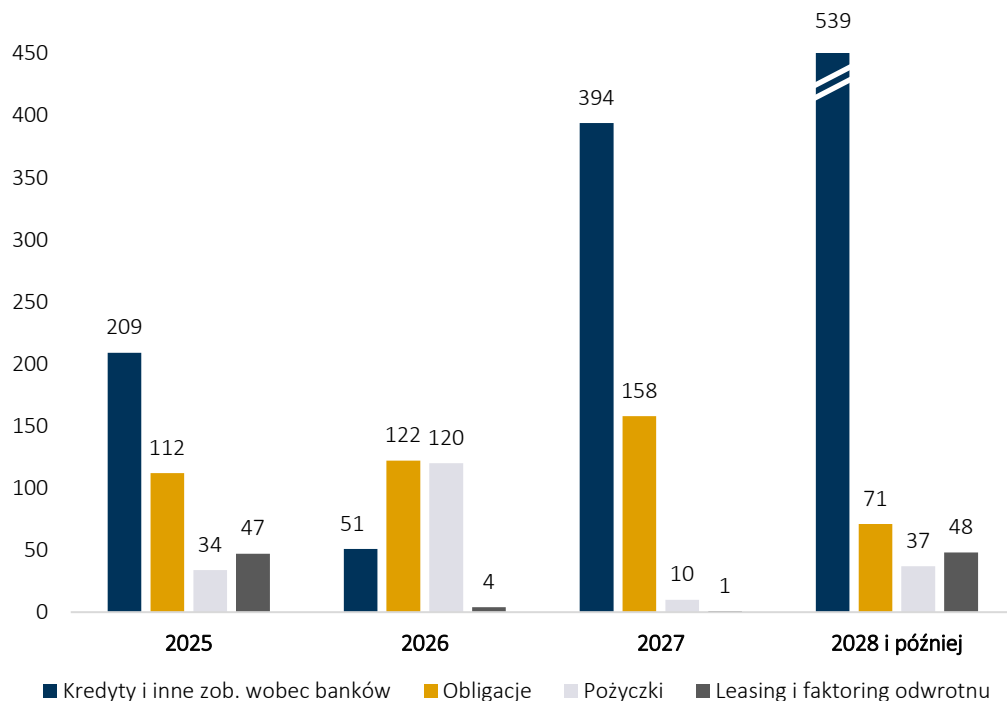
STRUKTURA ZADŁUŻENIA GRUPY NA 31.03.2025 R. (W MLN PLN)



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

Harmonogram zapadalności zobowiązań finansowych Grupy Emitenta

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 31.12.2024 r.

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 marca 2025 r. wynosiła 504 mln PLN. Grupa planuje refinansować zadłużenie kolejnymi seriami obligacji.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln PLN)	2022 badane	2023 badane	2024 badane	1Q 2024	1Q 2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań	0,0	0,0	0,0	0,0	48,4
Wynik na sprzedaży mieszkań	0,0	0,0	0,0	0,0	19,6
Przychody z najmu i aranżacji	72,7	94,3	132,3	28,9	32,3
Wynik z najmu i aranżacji	27,9	47,7	69,1	15,7	19,7
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	105,2	150,6	68,5	9,3	-24,4
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	133,1	198,4	137,6	25,1	14,9
Koszty ogólnego zarządu	48,0	48,7	48,2	11,1	12,6
Pozostałe przychody operacyjne	14,3	6,8	10,4	2,9	2,8
Pozostałe koszty operacyjne	20,3	15,4	6,9	2,3	2,9
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	79,4	142,3	93,0	14,6	2,2
Przychody finansowe	7,5	78,3	32,0	14,7	28,7
Koszty finansowe	61,5	92,8	112,6	26,3	30,6
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	9,4	-14,3	0,0	0,6	-0,1
Zysk (strata) brutto	34,9	113,6	12,4	3,5	0,2
Podatek dochodowy	7,8	23,0	1,5	0,7	0,0
Zysk (strata) netto	27,1	90,5	10,9	2,8	0,2

W 1Q2025r. pojawiły się przychody z segmentu mieszkaniowego w wyniku częściowego rozliczenia lokali z zakończonego projektu.

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)	2022 badane	2023 badane	2024 badane	1Q 2024	1Q 2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-125,2	-19,5	65,0	11,2	-50,6
Zysk brutto	34,9	113,6	12,4	3,5	0,2
Korekty razem, w tym:	-160,1	-133,0	52,7	7,7	-50,8
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-105,2	-150,6	-68,1	-9,4	24,4
Zmiana stanu zapasów	-0,3	-73,8	-138,1	-20,8	-2,0
Zmiana stanu należności	-9,0	20,3	-10,3	-16,5	-4,2
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-17,2	15,1	165,1	25,6	-33,5
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-22,2	-390,1	-189,0	-44,5	-65,7
Zbycie inwestycji w nieruchomości	644,3	16,4	10,9	0,9	0,0
Spłata udzielonych pożyczek	6,0	7,6	5,0	1,6	1,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-669,8	-409,2	-207,0	-47,0	-43,6
Udzielenie pożyczek	-	0,5	0,0	0,0	-23,2
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	62,2	425,0	79,2	6,2	116,2
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	760,6	600,6	138,4	47,2	237,7
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	123,8	159,5	165,3	21,0	48,4
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	107,8	120,9	222,8	34,2	63,6
Spłaty kredytów/pożyczek	-768,1	-258,2	-64,2	-35,7	-137,5
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-18,5	-31,4	-76,5	-12,2	-11,3
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	-119,8	-104,2	-218,2	-33,1	-63,7
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-20,3	-55,7	-79,1	-13,8	-19,0
Przepływy pieniężne netto	-85,3	15,3	62,1	-27,1	-0,1
Środki pieniężne na koniec okresu	46,7	62,1	17,3	35,0	17,2

Zbycie projektów Emitenta 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.

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

Saldo środków pieniężnych w wysokości 17,2 mln PLN, powiększone o depozyty stanowiące zabezpieczenie spłaty zadłużenia, środki zatrzymane z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców, saldo mieszkaniowych rachunków powierniczych, stanowiło łącznie ponad 68 mln PLN.

Projekty zrealizowane, sprzedane w latach 2019-2020

EQUAL BUSINESS PARK A - C



Kraków, ul. Wielicka 28

Funkcja:	Biura
GLA:	49 330 m²
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 m²
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 m²
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 aportem do Grupy Emitenta przez Podmiot Zabezpieczający

**sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Źródło: Emitent; dane na koniec maja 2025 r.

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

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