

Emisja obligacji serii P2025C 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, 27 listopada 2025 r. (zaktualizowana w dn. 5 grudnia 2025 r. w związku z Suplementem nr 3).

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 P2025C.



Emisja obligacji serii P2025C



TRZECIA 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
102 160 000 PLN
łączna wartość Oferty

**WIBOR6M
+ marża ***
oprocentowanie

od 985 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 P2025C

* zostanie określona z przedziału od 5,70% do 6,00% co 0,10 p.p. Marża może zostać powiększona o 0,50 p.p. jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przekroczy 0,60x



Emisja obligacji serii P2025C



WYBRANE PARAMETRY OFERTY

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Seria	P2025C
Oprocentowanie	WIBOR6M + marża określona w wyniku book buildingu ze zbioru [5,70; 5,80; 5,90; 6,00] p.p.*
Wypłata odsetek	co 6 miesięcy
Wartość Oferty	do 102 160 000 PLN
Wartość nominalna 1 Obligacji	1000 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 P2025C

* zostanie określona przez Emitenta. Marża może zostać powiększona o 0,50 p.p. jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przekroczy 0,60x



WYKUP OBLIGACJI

Dzień Wykupu	18 grudnia 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%



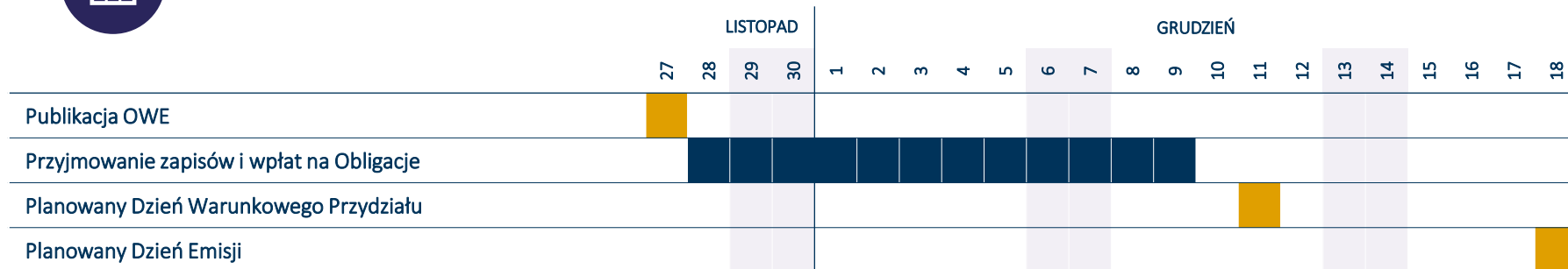
Z tytułu skorzystania z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje **premia, której wysokość uzależniona jest od terminu skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji.**

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 P2025C

Emisja obligacji serii P2025C



HARMONOGRAM OFERTY



CENA EMISYJNA OBLIGACJI

Dzień złożenia zapisu

Cena emisyjna
1 Obligacji

28 listopada – 1 grudnia 2025 r.	985 PLN
2 – 4 grudnia 2025 r.	990 PLN
5 – 7 grudnia 2025 r.	995 PLN
8 – 9 grudnia 2025 r.	1 000 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**, w przypadku gdy Dzień Emisji będzie nie później niż w dniu 18 grudnia 2025 r.
- Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu na Rynku 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 P2025C

Emisja obligacji serii P2025C



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 P2022B, P2022C, P2022D	• 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 P2022B, P2022C, P2022D

-  zapisy na Obligacje od inwestorów detalicznych będą przyjmowane przez:   Dom Maklerski BDM S.A. 
-  zapisy na Obligacje od inwestorów instytucjonalnych będą przyjmowane przez:  
-  zapisy na Obligacje w ograniczonym zakresie od inwestorów instytucjonalnych będą przyjmowane przez:  Dom Maklerski BDM S.A.

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 P2025C

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 P2022B, P2022C, P2022D



SKŁADANIE ZAPISÓW OPŁACANYCH Z WYKORZYSTANIEM POTRĄCENIA

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

-  **oferę zbycia** na rzecz Emitenta (w celu ich umorzenia) Obligacji Rolowanych,
-  **dyspozycję blokady** Obligacji Rolowanych, **zlecenie zbycia** Obligacji Rolowanych oraz **zlecenie przesięgowania** ich na rachunek papierów wartościowych Emitenta.



CENA ZBYCIA OBLIGACJI ROLOWANYCH

ISIN	Kod GPW	Seria	Cena zbycia 1 Obligacji
PLCVTNH00099	CAV1225	P2022B	1 051,77 PLN
PLCVTNH00107	CA11225	P2022C	1 051,77 PLN
PLCVTNH00115	CAV0526	P2022D	1 008,65 PLN

Zapisy opłacane wyłącznie z wykorzystaniem środków pieniężnych oraz zapisy opłacane z wykorzystaniem Potrącenia (i środków pieniężnych) powinny być składane z wykorzystaniem dedykowanych formularzy zapisu udostępnionych przez podmioty pośredniczące w Ofercie.

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 P2025C

Emisja obligacji serii P2025C



PRZYKŁAD OPŁACENIA ZAPISU Z WYKORZYSTANIEM POTRĄCENIA

Oznaczenie serii	Kod ISIN	(A)	(B)	(D) = (A) + (B)+(C)
		Wartość nominalna 1 Obligacji Rolowanej	Odsetki na 1 Obligację Rolowaną należne na dzień 18 grudnia 2025 r.	Kwota odkupu 1 Obligacji Rolowanej
P2022B	PLCVTNH00099	1 000 PLN	51,77 PLN	1 051,77 PLN
P2022C	PLCVTNH00107	1 000 PLN	51,77 PLN	1 051,77 PLN
P2022D	PLCVTNH00115	1 000 PLN	8,65 PLN	1 008,65 PLN

Inwestor posiada **100** obligacji serii **P2022B** Emitenta, które chce wykorzystać do złożenia zapisu na Obligacje w dniu **1 grudnia 2025 r.**, tj. po cenie emisyjnej z tego dnia **985 PLN za 1 Obligację**. Maksymalna liczba Obligacji, które Inwestor może opłacić poprzez Potrącenie wynosi **100**.

Liczba Obligacji objęta zapisem	łączna cena emisyjna opłacona poprzez Potrącenia	łączna Kwota Odkupu	Dopłata na rzecz Inwestora*
100	985 000 PLN	1 051 770 PLN	$100 \cdot [1\,051,77 - 985] = 6\,677\text{ PLN}$

* 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. Redukcja zapisów będzie proporcjonalna, z zastrzeżeniem pierwszeństwa redukcji Zapisu Gwarantowanego. W przypadku złożenia zapisu łącznego (potrącenie + środki pieniężne), w pierwszej kolejności zostaną przydzielone Obligacje opłacone poprzez Potrącenie – zapisy łączne będą przyjmowane wyłącznie przez Dom Maklerski Michael Ström

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna 1 Obligacji
28 listopada – 1 grudnia 2025 r.	985 PLN
2 – 4 grudnia 2025 r.	990 PLN
5 – 7 grudnia 2025 r.	995 PLN
8 – 9 grudnia 2025 r.	1 000 PLN

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

Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie OWE

Emisja obligacji serii P2025C



FIRMA INWESTYCYJNA, ORGANIZATOR
KONSORCJUM DYSTRYBUCYJNEGO

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLEPSKI

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 MAKLEPSKI

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 Obligacji na Rynku Regulowanym 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., TU Warta, UPC, PKO BP, Integer, Grupa LuxMed.
- W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje obecnie **7 projektów o łącznej powierzchni ponad 105 tys. PU**, a w przygotowaniu jest kolejny projekt o łącznej powierzchni ponad 25 tys. PU.
- 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



blisko 348 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



105 tys. m² PU
projektów w budowie



25 tys. m² PU
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu



323
lokale sprzedane
w 2024 r.



658
lokale ukończonych
i 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 długiego terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.
- Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ok. 130 tys. m² PU (ok. 2,7 tys. mieszkań),** których szacunkowa sprzedaż przekracza 2,2 mld PLN, a szacowane pozostałe do poniesienia koszty 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.

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), a we wrześniu 2026 r. PnB uzyskała Widzevska Manufaktura bud. A (Łódź). 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 Grupy: **Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała**

 projekty w budowie (90,8 tys. m²)

 projekty w przygotowaniu (25 tys. m²)

 projekty gotowe (14,7 tys. m²)



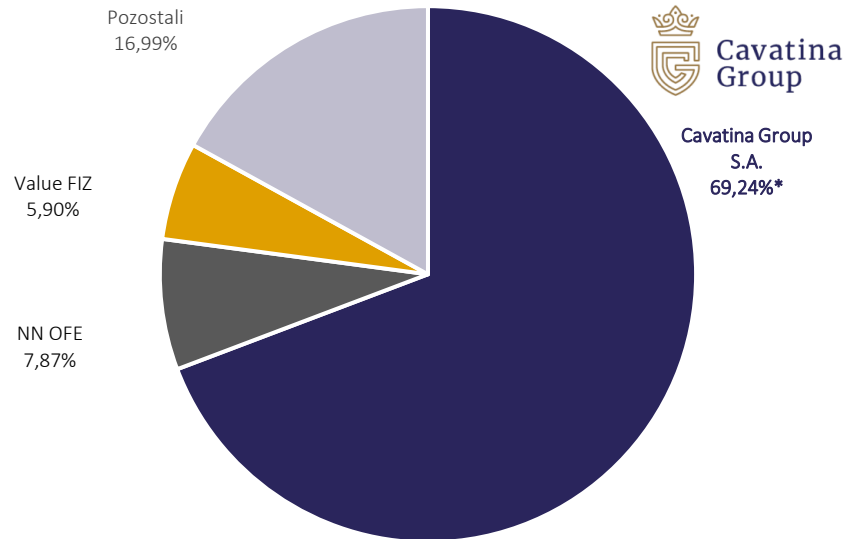


Struktura akcjonariatu Emitenta

- 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.

Źródło: Emitent, dane według stanu na dzień 27 listopada 2025 r.

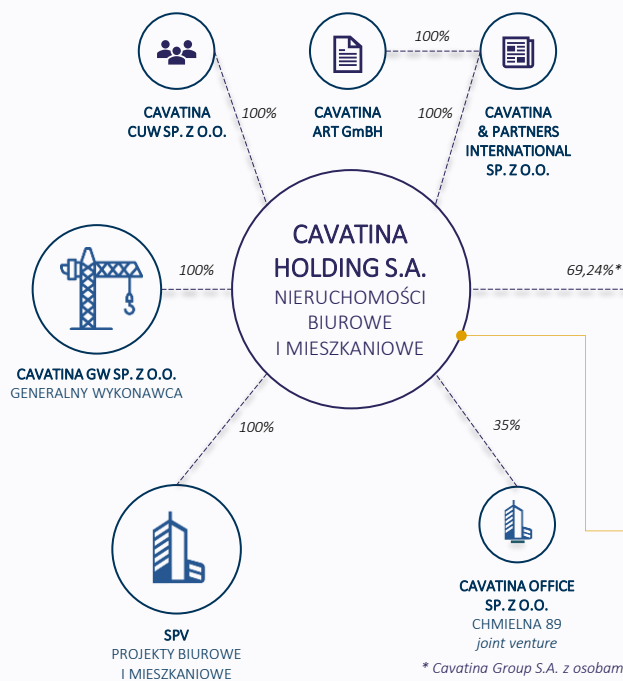
STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



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). Cavatina Group S.A. posiada bezpośrednio 68,43% akcji i głosów Emitenta

Struktura Grupy Poręczyciela

Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.



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

PODMIOT ZABEZPIECZAJĄCY
CAVATINA SP. Z O.O.
SPÓŁKA DOMINUJĄCA

Cavatina Group
CAVATINA GROUP S.A.

Projekty biurowe:

- Sprzedane budynki za 1,6 mld zł
- Posiadane ukończone projekty biurowe na ok. 200 tys. m² GLA*

Projekty mieszkaniowe:

- Blisko 2 000 wybudowanych mieszkań
- Ponad 2 000 mieszkań w realizacji

100%**

CAVARE S.A.
PROJEKTY PRS

100%

CAVARE GW SP. Z O.O.
GENERALNY WYKONAWCA

100%

SPV
PROJEKTY PRS

100%

RESI CAPITAL S.A.
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE

100%

RESI CAPITAL GW SP. Z O.O.
GENERALNY WYKONAWCA

100%

SPV
PROJEKTY MIESZKANIOWE

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

Bilans (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Aktywa trwałe, w tym:	2 732,3	3 069,7	2 676,6
Nieruchomości inwestycyjne	2 504,8	2 816,2	2 404,8
Aktywa obrotowe, w tym:	1 068,8	1 090,7	1 775,3
Zapasy	805,0	930,3	1 571,4
Pozostałe aktywa finansowe*	48,4	31,5	98,5
Środki pieniężne	115,2	22,1	17,0
Aktywa razem	3 801,1	4 160,4	4 452,0
Kapitał własny	1 226,3	1 276,6	1 285,9
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	2 574,4	2 883,8	3 166,1
Kredyty i pożyczki	1 592,1	1 628,6	1 709,2
Obligacje	394,3	609,4	690,8
Zobowiązania inwestycyjne	158,3	166,2	183,2
Pozostałe zobowiązania niefinansowe **	212,9	212,8	271,6
Dług netto	1 936,7	2 283,5	2 504,0
Dług netto / kapitał własny	1,58x	1,79x	1,95x

Rachunek wyników (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2025 – 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań	49,1	483,7	147,0
Wynik na sprzedaży mieszkań	11,3	120,3	33,1
Zysk z działalności operacyjnej	148,3	183,8	80,7
Zysk brutto	121,7	72,1	30,1
Zysk netto	97,0	59,1	21,0

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

DN bez zadłużenia finansowego bez leasingu z tyt. prawa użytkowania wieczystego gruntów.

Źródło: Dane skonsolidowane roczne za 2023 – 2024 zaudytowane oraz raport za I pół. 2025r.

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 ok. 60% sumy aktywów ogółem na koniec 1H2025r. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2,4 mld zł, tj. 54 % aktywów na koniec 1H2025 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.

Zapasy, które stanowią projekty mieszkaniowe, stanowią już 35% aktywów ogółem na koniec 1H2025r.

Zobowiązania długoterminowe Poręczyciela wzrosły o 11,6% rdr w wyniku dalszego pozyskania finansowania prowadzonych inwestycji. Wzrost salda zobowiązań krótkoterminowych o ponad 27% wynika w głównej mierze ze wzrostu salda zobowiązań z tytułu otrzymanych wpłat klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze (udział 6,1% w pasywach ogółem na koniec 1H2025r.).

Poręczyciel odnotował w 1H2025 r. sprzedaż 260 lokali co przełożyło się na przychody w wysokości 147 mln zł oraz marżę brutto na poziomie 22,5%.

Wynik operacyjny Poręczyciela w 1H2025r. osiągnął wartość niespełna 81 mln PLN. Wpływ na całkowity wynik (poza kosztami sprzedaży) miał wynik z najmu i aranżacji w wysokości 43 mln zł oraz wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości prawie 37 mln zł. Koszty finansowe w łącznej wysokości 77 mln zł wpłynęły ostatecznie na wynik netto, który wyniósł 21 mln zł na koniec 1H2025r.

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 września 2025 r., **sprzedała ponad 1 394 mieszkań**.
- Do końca września 2025 r. Grupa ukończyła budowę 3 projektów w Katowicach, Krakowie i Wrocławiu, w których powstało łącznie ponad 1 100 mieszkań. W realizacji znajdowały 3 projekty, liczące razem ponad 900 lokali.
- W I kw. 2026r. 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.



39,9 tys. m²
projektów w budowie



ponad 60 tys. m² PU
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu



549
lokale sprzedane
w 2024 r.



452
lokale do ukończenia
w 2025 r.

Bilans (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Aktywa trwałe, w tym:	57,6	90,5	145,6
Nieruchomości inwestycyjne	48,6	77,5	120,8
Aktywa obrotowe, w tym:	662,9	637,1	669,1
Zapasy	580,0	570,7	602,5
Pozostałe aktywa finansowe	16,4	29,4	32,8
Środki pieniężne	52,5	3,6	2,3
Aktywa razem	720,5	727,5	814,7
Kapitał własny	118,8	192,7	201,7
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	601,7	534,8	613,0
Kredyty i pożyczki	270,8	225,8	230,0
Obligacje	27,0	147,1	159,7
Zobowiązania inwestycyjne	74,9	47,1	68,1
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	206,2	94,4	132,1
Dług netto	228,9	378,2	331,7
Dług netto / kapitał własny	1,93	1,96	1,64

Rachunek wyników (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2025 - 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań	49,1	483,7	83,6
Wynik na sprzedaży mieszkań	11,1	111,2	5,9
Zysk z działalności operacyjnej	18,4	97,3	16,5
Zysk brutto	21,7	91,1	11,9
Zysk netto z działalności kontynuowanej	17,4	74,1	8,9

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Resi Capital S.A.

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

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 30.09.2025 (tys. PLN)	Termin zakończenia
ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE						
Diamantum Office	Wrocław	9 300	1 550	ponad 1,6 mld PLN wpływów ze sprzedaży		2Q 2018
Equal Business Park A-C	Kraków	49 300	8 650			4Q 2018
Chmielna 89	Warszawa	25 200	6 000			2Q 2020
Tischnera Office	Kraków	33 600	6 100			4Q 2019
Carbon Tower	Wrocław	19 100	3 400			2Q 2019
Ocean Office Park A	Kraków	13 000	2 350			Q3 2021
RAZEM:		149 500	28 050			
ZAKOŃCZONE						
Global Office Park A	Katowice	55 300	10 735	92%	546 080	Q1 2022
Global Office Park C	Katowice	4 060	760	100%	40 643	Q4 2020
Equal Business Park D	Kraków	11 450	2 160	94%	114 183	Q1 2021
Palio A	Gdańsk	16 500	3 200	100%	167 695	Q1 2021
Palio B	Gdańska	7 700	1 430	100%	74 512	Q2 2022
Cavatina Hall (cz. biurowa)**	Bielsko-Biała	8 100	1 670	100%	80 476	Q4 2020
Quorum D	Wrocław	16 200	3 200	83%	181 312	3Q 2022
Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4 900	865	89%	41 196	Q1 2023
Ocean Office Park B	Kraków	28 600	5 350	95%	293 574	Q1 2023
WiMa D	Łódź	1 900	290	100%	16 734	Q1 2023
Ocean Office Park D	Kraków	4 750	920	100%	55 398	Q3 2023
Quorum A	Wrocław	18 200	3 550	45%	176 184	Q1 2024
Grundmanna A	Katowice	20 800	3 950	99%	178 409	Q4 2024
RAZEM:		198 460	38 080	90%***	1 966 396	

* 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 30 września 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: 100%	Komercjalizacja: 94%	Komercjalizacja: 100%
Wartość bilansowa: 167,7 mln PLN	Wartość bilansowa: 74,5 mln PLN	Wartość bilansowa: 114,2 mln PLN	Wartość bilansowa: 80,5 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 3 200	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 1 430	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 2 160	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR): 1 670
Saldo kredytu: 98,4 mln PLN	Saldo kredytu: 46,3 mln PLN	Saldo kredytu: 68,5 mln PLN	Saldo kredytu: 57,0** mln PLN
Rozpoznana marża: 35%	Rozpoznana marża: 19%	Rozpoznana marża: 31%	Rozpoznana marża: 19%

* Budynek Cavatina Hall z wyłączeniem części koncertowo-konferencyjnej, która została zaklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych

**leasing zwrotny.

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 966 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 30.09.2025)

38,1 mln EUR

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

90%

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:	546,1 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	10 735
Saldo kredytu:	329,3 mln PLN
Rozpoznana marża:	16%

GLOBAL OFFICE PARK C



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	4 060 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	40,6 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	760
Saldo kredytu:	23,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	29%

CAVATINA HALL B



Bielsko Biała, ul. Dworkowa

GLA:	4 900 m ²
Komercjalizacja:	89%
Wartość bilansowa:	41,2 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	865
Saldo kredytu:	25,5 mln PLN
Rozpoznana marża:	2%

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 966 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 30.09.2025)

38,1 mln EUR

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

90%

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:	83%
Wartość bilansowa:	181,3 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 200
Saldo kredytu:	109,2 mln PLN
Rozpoznana marża:	14%

OCEAN OFFICE PARK D



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	4 750 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	55,4 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	920
Saldo kredytu:	28,2 mln PLN
Rozpoznana marża:	-3%

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	28 600 m ²
Komercjalizacja:	95%
Wartość bilansowa:	293,6 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	5 350
Saldo kredytu:	178.3 mln PLN
Rozpoznana marża:	28%

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 966 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 30.09.2025)

38,1 mln EUR

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

90%

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:	16,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	290
Saldo kredytu:	10,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	0,6%

QUORUM OFFICE PARK A



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	18 200 m ²
Komercjalizacja:	45%
Wartość bilansowa:	176,2 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 550
Saldo kredytu:	122,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	11%

GRUNDMANNA OFFICE PARK A



Katowice, ul. Grundmanna

GLA:	20 800 m ²
Komercjalizacja:	99%
Wartość bilansowa:	178,4 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 950
Saldo kredytu:	119,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	22%

198 460 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA)
projektów ukończonych

1 966 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów
ukończonych (wycena na dzień 30.09.2025)

38,1 mln EUR

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

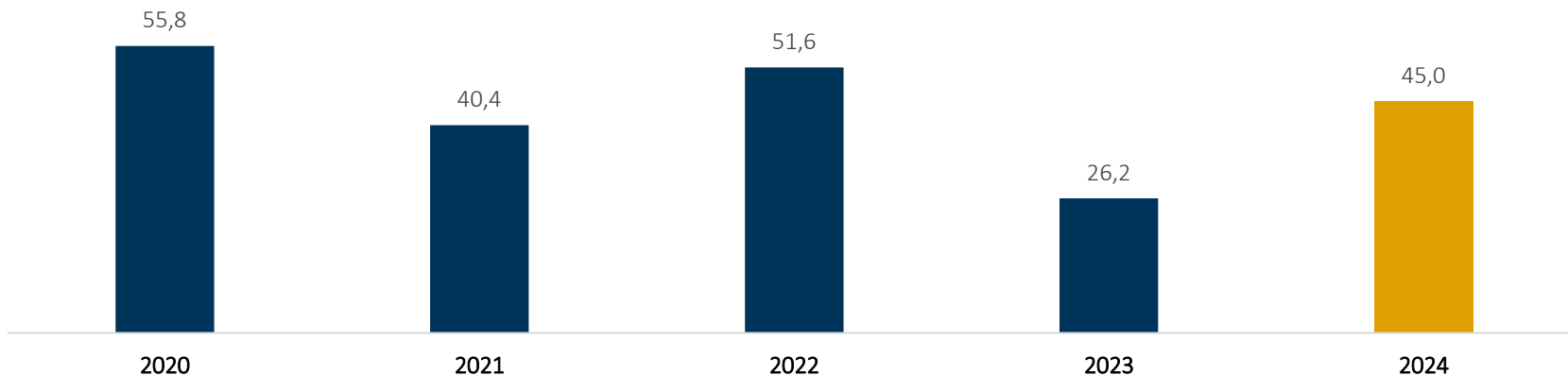
90%

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.

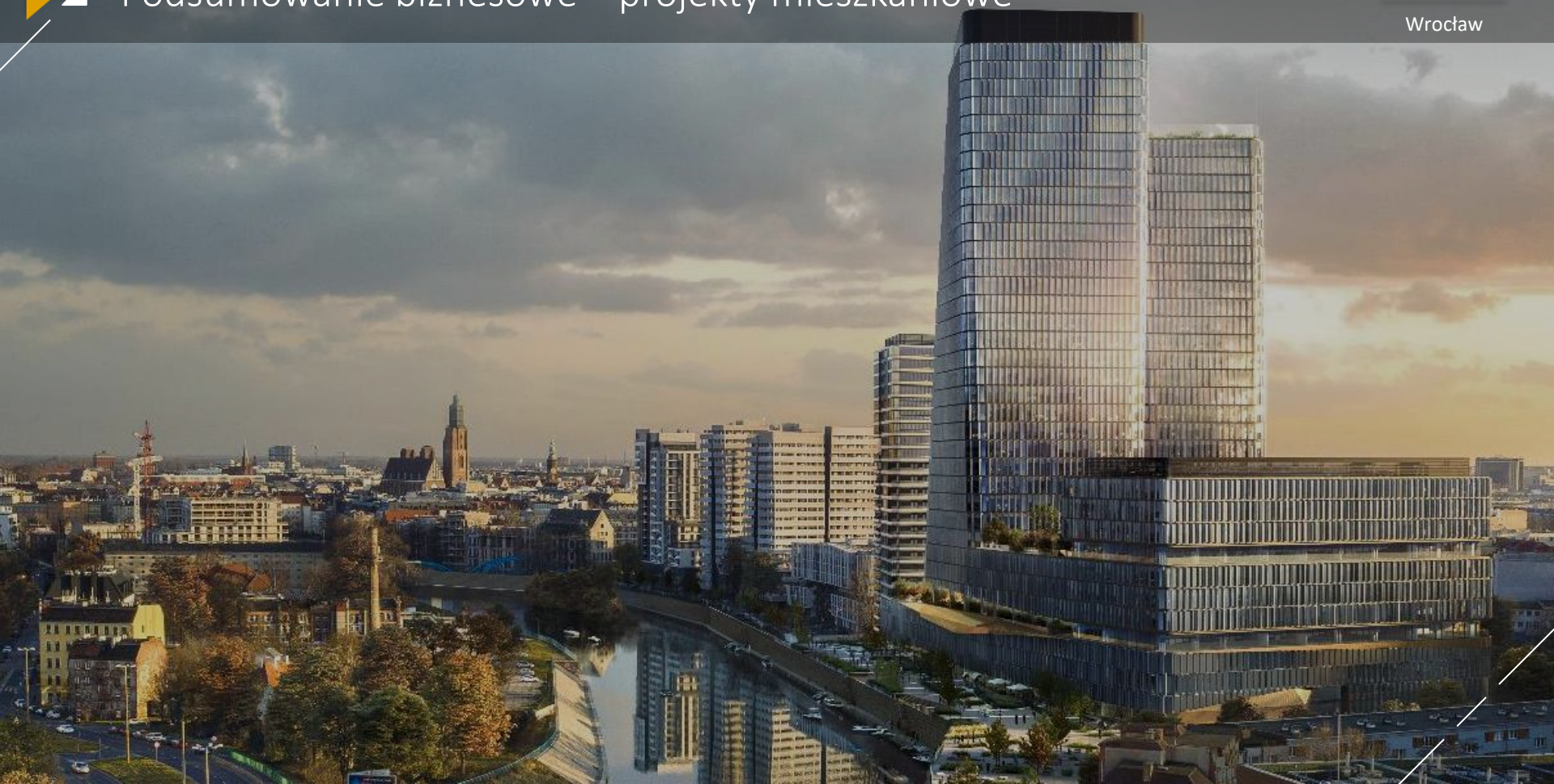
Łączny wolumen zawartych umów najmu - nowe i przedłużenia
(w tys. m²)



Podsumowanie biznesowe – projekty mieszkaniowe

QUORUM
TOWER

Wrocław





Charakterystyka projektów zakończonych i w realizacji

Nazwa projektu	Grupa	Zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 17.11.2025 r. *	Liczba lokali w ofercie na 17.11.2025 r.	Szacowany przychód ze sprzedaży całego projektu (mln zł)	Średnia cena lokalu (tys. zł)
Global Apartments	Resi Capital	Ukończony	26 098	663	95%	36	330,2	498,0
Ocean Apartments	Resi Capital	Ukończony	5 429	120	100%	0	90,4	753,0
Quorum Apartments	Resi Capital	Ukończony	16 583	347	93%	24	319,4	920,5
Belg Apartamenty etap I	Emitent	Ukończony	9 775	240	94%	15	113,8	474,1
WiMa Apartments bud. B	Emitent	Ukończony	4 967	129	60%	51	52,3	405,1
Tuwima Apartments B1, B2	Resi Capital	Ukończony	20 520	458	73%	125	198,8	434,0
Suma ukończone			83 371	1 957	87%	251	1 104,7	564,5
Quorum Tower	Emitent	Q1 2027	35 120	640	25%	478	806,7	1 260,5
WiMa Apartments bud. C	Emitent	4Q 2025	10 569	292	79%	60	117,2	401,4
WiMa Apartments bud. A	Emitent	3Q 2027	16 419	319	2%	312	146,9	460,5
Apartamenty Reytana	Resi Capital	3Q 2026	10 079	251	39%	154	107,9	429,8
Belg Apartamenty etap II	Emitent	4Q 2026	14 022	335	33%	223	174,5	520,9
Katowicka Residence	Resi Capital	3Q 2026	8 869	206	23%	158	110,0	533,9
Grundmanna Apartamenty I	Emitent	4Q 2026	10 269	245	19%	199	116,0	473,6
Suma w realizacji			105 347	2 288	31%	1 584	1 579,2	646,7

- Na dzień 17.11.2025 r. w ofercie mieszkaniowej Grupy Poręczyciela znajdowało się **251 gotowych lokali** w ramach zakończonych projektów zlokalizowanych w Katowicach, Krakowie, Łodzi oraz Wrocławiu oraz 1 584 lokali w budowie. Do projektów zakończonych wprowadzono projekt Tuwima Apartments w Łodzi z 458 lokalami.
- W 2024 r. w przychodach ze sprzedaży Grupy Resi Capital uwzględniono 707 lokali wybudowanych w ramach 3 projektów (vs. 102 lokale w 2023 r.).

Portfolio projektów mieszkaniowych zakończonych i w realizacji

BELG APARTAMENTY, I etap

PnU kwiecień 2025



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Przemysłowa

PUM (m ²)	9 775
Liczba mieszkań	237
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	113 784
Pozwolenie na użytkowanie	9 kwietnia 2025
Poziom sprzedaży (%)	94%*

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B

PnU lipiec 2025



CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM (m ²)	4 967
Liczba mieszkań	129
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	52 252
Pozwolenie na użytkowanie	8 lipca 2025
Poziom sprzedaży (%)	60%*

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C



CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PUM (m ²)	10 569
Liczba mieszkań	292
Zaawansowanie budowy (%)	82%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	117 204
Planowana data zakończenia	IV kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	79%*

* (%) przy uwzględnieniu umów rezerwacyjnych

ponad 100 tys. m²

Łączna powierzchnia (PUM)

2 200

Łączna liczba lokali

ponad 1,5 mld PLN

Szacunkowa wartość

39%

Średni ważony poziom sprzedaży *

Portfolio projektów mieszkaniowych w realizacji

QUORUM TOWER



CAVATINA HOLDING

Wrocław, ul. Sikorskiego

PUM (m ²)	35 120
Liczba mieszkań	634
Zaawansowanie budowy (%)	48%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	806 706
Planowana data zakończenia	I kw. 2027
Poziom sprzedaży (%)	25%*

BELG APARTAMENTY, II etap



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Przemysłowa

PUM (m ²)	14 022
Liczba mieszkań	325
Zaawansowanie budowy (%)	25%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	174 497
Planowana data zakończenia	IV kw. 2026
Poziom sprzedaży (%)	33%*

GRUNDMANNA APARTAMENTY, I etap



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Grundmanna**

PUM (m ²)	9 779
Liczba mieszkań	241
Zaawansowanie budowy (%)	23%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	116 037
Planowana data zakończenia	IV kw. 2026
Poziom sprzedaży (%)	19%*

ponad 100 tys. m²

Łączna powierzchnia (PUM)

2 200

Łączna liczba lokali

ponad 1,5 mld PLN

Szacunkowa wartość

39%

Średni ważony poziom sprzedaży *

Źródło: Emitent. Mieszkaniowe projekty deweloperskie w trakcie realizacji na 17.11.2025 * lokale sprzedane łącznie z rezerwacjami

** Projekt Grundmanna Apartamenty został podzielony na 2 etapy.

* (%) przy uwzględnieniu umów rezerwacyjnych

Portfolio projektów mieszkaniowych w realizacji i przygotowaniu

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek A



PUM (m ²)	13 059
Liczba mieszkań	290
Zaawansowanie budowy (%)	47%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	146 891
Planowana data zakończenia	III kw. 2027
Poziom sprzedaży (%)	2%*

CHMIELNA 75



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	II kw. 2026

* przy założeniu minimalnej PUM

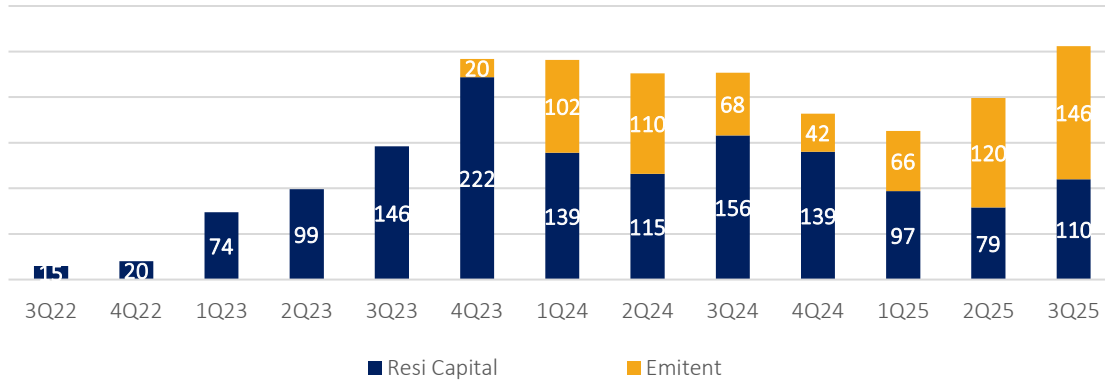
W przyszłości Grupa może rozważyć konwersję części projektów komercyjnych na kolejne projekty mieszkaniowe



Historyczna sprzedaż mieszkań



Liczba sprzedanych mieszkań w ujęciu kwartalnym



- W 2023 r. Grupa Poręczyciela sprzedała **561 lokali**, z czego 20 w ramach Grupy Emitenta (projekt WiMa).
- 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.
- W okresie 3 kwartałów 2025 r. Grupa Poręczyciela sprzedała łącznie **618 mieszkań** w istniejących 12 projektach mieszkaniowych, z czego 5 projektów zostało wprowadzonych do sprzedaży w 2025 r. W 3 kw. 2025r. łączna sprzedaż lokali wyniosła 256 szt.
- 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.

Liczba mieszkań sprzedanych w okresie 3 kw. 2025 r. przez spółki z GPW oraz Catalyst*:

1.	Dom Development	3 216
2.	Develia	2 500
3.	Murapol	2 112
4.	Grupa Archicom	1 781
5.	Atal	1 158
6.	Robyg **	960
7.	Victoria Dom	921
8.	Grupa Cavinata	618
9.	Dekpol	527
10.	Inpro	460
11.	Ronson Development	350
12.	Marvipol	266
13.	Unidevelopment	202
14.	JHM Development	131
15.	Lokum Deweloper	85

* na podstawie danych raportów spółek;

** Robyg dane za 1H2025r.

Dane finansowe



Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



3,9 mld PLN
na 30.09.2025 r.

KAPITAŁ WŁASNY



1 197 mln PLN
na 30.09.2025 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH*

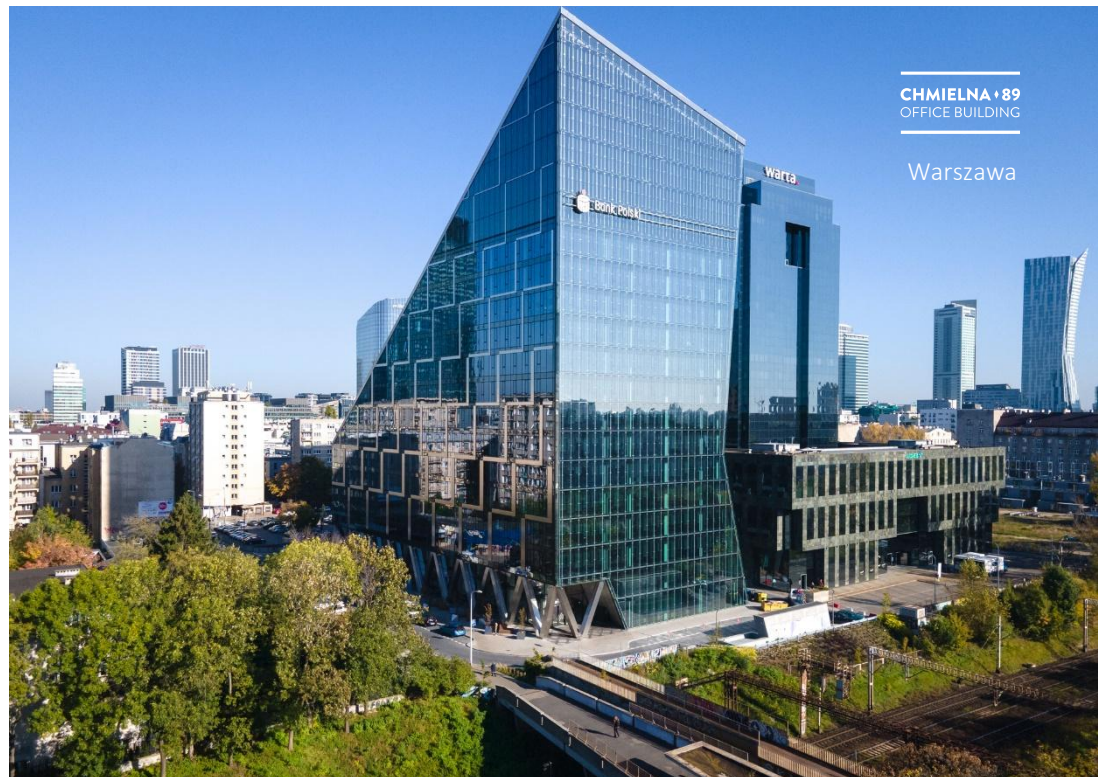


20%
na 30.09.2025 r.

ZADŁUŻENIE** NETTO DO AKTYWÓW



55%
na 30.09.2025 r.



* Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 30.09.2025 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 30.09.2025 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	30.09.2025
Aktywa trwałe, w tym:	2 303,3	2 715,9	3 010,2	2 522,0
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	2 036,4	2 479,2	2 746,6	2 215,7
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	70,2	56,0	55,9	58,5
Pozostałe aktywa finansowe	21,6	12,5	9,0	36,0
Aktywa obrotowe, w tym:	305,0	418,0	498,3	1 374,9
Zapasy	64,5	231,9	373,3	1 170,3
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	71,7	18,0	28,4	40,8
Pozostałe aktywa finansowe	73,2	58,9	48,6	60,8
Pozostałe aktywa niefinansowe	46,2	41,7	22,3	27,8
Środki pieniężne	46,7	62,1	17,3	63,4
Aktywa razem	2 608,2	3 133,9	3 508,5	3 896,9
Kapitał Własny	1 081,0	1 171,6	1 182,4	1 196,6
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 161,3	1 556,7	1 643,6	2 149,0
Kredyty i pożyczki	838,4	1 144,1	1 148,4	1 427,1
Obligacje	233,9	290,3	350,3	513,7
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch.	34,1	54,7	74,8	88,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	365,9	405,6	682,4	551,2
Kredyty i pożyczki	176,8	174,9	242,9	115,5
Obligacje	0,0	77,0	111,9	70
Zobowiązania inwestycyjne	131,7	67,0	109,4	107,1
Dług* netto	1 236,3	1 636,8	1 850,1	2 052,0
Dług* netto / Kapitał Własny	1,14	1,40	1,56	1,71
Dług* netto / Aktywa	0,46	0,52	0,53	0,55

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 30.09.2025r. ponad 57% wartości aktywów Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, tj. 2 216 mln PLN.

Za około **51% wartości aktywów** (1 980 mln PLN) Grupy odpowiadało 13 projektów gotowych, w tym:

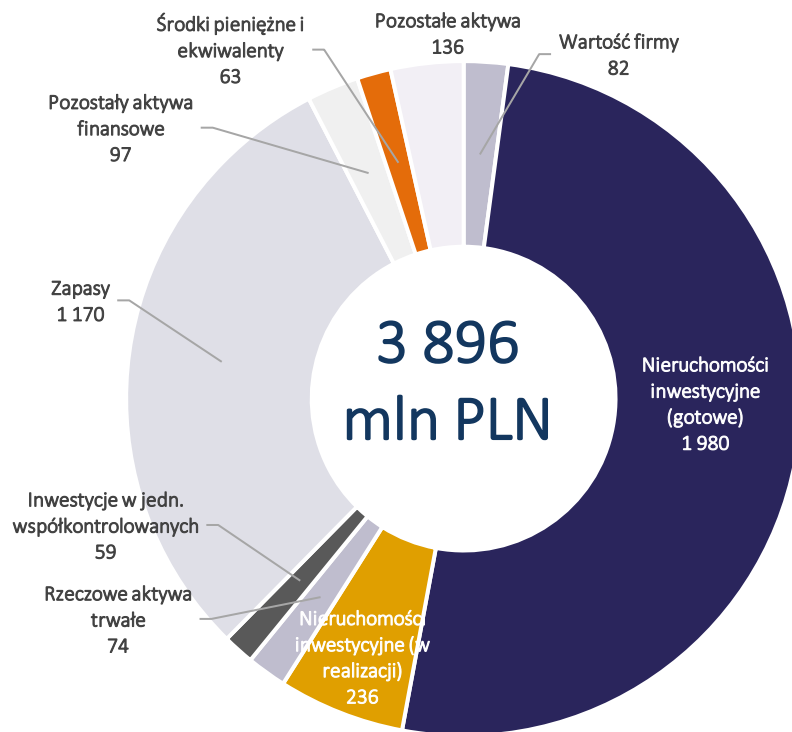
- Global Office Park A i C – 587 mln PLN
- Quorum A i D – 357 mln PLN
- Ocean Office Park B i D – 349 mln PLN
- Palio Office Park A i B – 242 mln PLN
- Grundmanna A – 178 mln PLN
- Cavatina Hall A i B – 122 mln PLN
- Equal Business Park D – 114 mln PLN
- WiMa D – 17 mln PLN

6% wartości aktywów (236 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.

Ponad 29% wartości aktywów (1.170 mln PLN) stanowiły zapasy, na których Grupa ujmuje projekty mieszkaniowe realizowane w Łodzi, Katowicach i Wrocławiu. W 2025 roku Grupa dokonała reklasyfikacji Quorum B, Grundmanna Aparments oraz WiMa A z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 30.09.2025 R. (W MLN PLN)



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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta

Na dzień 30.09.2025 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

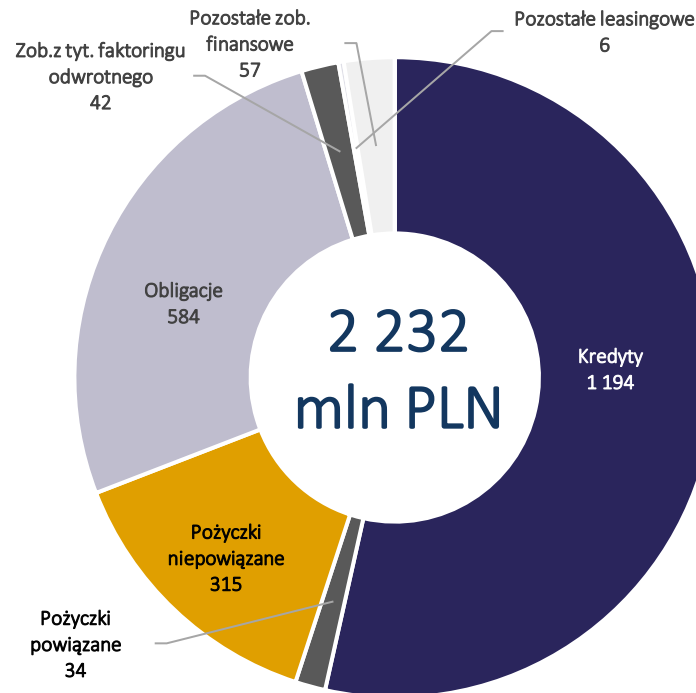
- ▲ kredyty bankowe (obrotowe, budowlane, inwestycyjne) – **ok. 53% zobowiązań finansowych;**
- ▲ obligacje - **ok. 26% zobowiązań finansowych;**
- ▲ pożyczki, w tym pożyczki od jednostek niepowiązanych (315 mln PLN) – łącznie **ok. 16% zobowiązań finansowych.**
- ▲ zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego – (42 mln PLN) **ok. 2% zobowiązań finansowych.**

Ponad **92%** zobowiązań finansowych Grupy na 30.09.2025 r. stanowiły zobowiązania długoterminowe. **Terminy spłaty kredytów inwestycyjnych przypadają głównie w 2030 roku.**

▲ W 3 kw. 2025r. Grupa Emitenta:

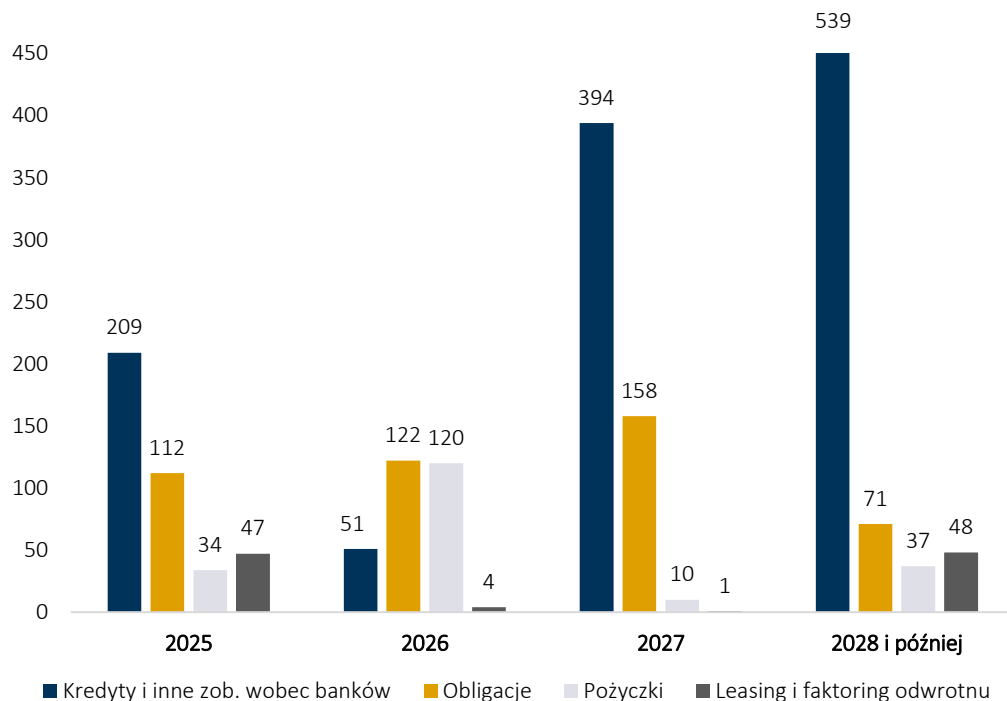
uruchomiła kredyt w łącznej wysokości do 270 mln EUR refinansujący zadłużenie bankowe w istniejących projektach biurowych, oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej i ostatecznym terminie spłaty na koniec 2030 r.

STRUKTURA ZADŁUŻENIA GRUPY NA 30.09.2025 R. (W MLN PLN)



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 były **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 były 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.

Grupa Emitenta, we wrześniu 2025 r., pozyskała od konsorcjum banków kredyt w wysokości 270 mln EUR z przeznaczeniem na refinansowanie istniejącego zadłużenia projektów komercyjnych.

Łączna wartość zobowiązań z tyt. obligacji na koniec września 2025 r. wynosiła 584 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	3Q 2024	3Q 2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań	0,0	0,0	0,0	0,0	98,8
Wynik na sprzedaży mieszkań	0,0	0,0	0,0	0,0	33,8
Przychody z najmu i aranżacji	72,7	94,3	132,3	97,0	118,5
Wynik z najmu i aranżacji	27,9	47,7	69,1	51,9	69,3
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	105,2	150,6	68,5	53,4	49,1
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	133,1	198,4	137,6	105,2	152,2
Koszty ogólnego zarządu	48,0	48,7	48,2	36,0	33,1
Pozostałe przychody operacyjne	14,3	6,8	10,4	6,5	7,2
Pozostałe koszty operacyjne	20,3	15,4	6,9	5,9	6,6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	79,4	142,3	93,0	69,7	119,8
Przychody finansowe	7,5	78,3	32,0	34,8	12,7
Koszty finansowe	61,5	92,8	112,6	79,4	116,0
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	9,4	-14,3	0,0	1,9	2,6
Zysk (strata) brutto	34,9	113,6	12,4	26,9	19,1
Podatek dochodowy	7,8	23,0	1,5	4,6	4,9
Zysk (strata) netto	27,1	90,5	10,9	22,4	14,2

Od 1Q2025r. Grupa Emitenta przedstawia przychody z segmentu mieszkaniowego w wyniku rozliczenia sprzedaży 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 postępowaniem komercjalizacji projektów oraz postępowaniem ich budowy, odzwierciedlane są w rachunku zysków i strat w wierszu „Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych”.

W 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	3Q 2024	3Q 2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-125,2	-19,5	65,0	29,1	-63,1
Zysk brutto	34,9	113,6	12,4	26,9	19,1
Korekty razem, w tym:	-160,1	-133,0	52,7	2,2	-82,2
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-105,2	-150,6	-68,1	-53,4	-49,1
Zmiana stanu zapasów	-0,3	-73,8	-138,1	-94,4	-126,4
Zmiana stanu należności	-9,0	20,3	-10,3	-12,9	-7,9
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-17,2	15,1	165,1	103,1	40,0
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-22,2	-390,1	-189,0	-148,5	-110,2
Zbycie inwestycji w nieruchomości	644,3	16,4	10,9	10,9	0,0
Splata udzielonych pożyczek	6,0	7,6	5,0	5,0	16,9
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-669,8	-409,2	-207,0	-164,4	-84,0
Udzielenie pożyczek	-	0,5	0,0	0,0	42,3
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	62,2	425,0	79,2	87,0	219,4
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	760,6	600,6	138,4	106,3	481,1
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	123,8	159,5	165,3	112,1	218,5
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	107,8	120,9	222,8	155,8	204,4
Splaty kredytów/pożyczek	-768,1	-258,2	-64,2	-51,9	-352,1
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-18,5	-31,4	-76,5	-22,3	-107,1
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	-119,8	-104,2	-218,2	-151,3	-206,3
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-20,3	-55,7	-79,1	-54,1	-70,3
Przepływy pieniężne netto	-85,3	15,3	62,1	-32,5	46,1
Środki pieniężne na koniec okresu	46,7	62,1	17,3	29,6	63,4

Wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej ma osiągnięty wynik finansowy oraz zmiany w kapitale obrotowym w tym wynikające z prowadzonych projektów mieszkaniowych.

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.

Zmiana salda kredytów bankowych wynika z uruchomienia kredytu refinansującego portfel nieruchomości komercyjnych..

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

Saldo środków pieniężnych w wysokości 63,4 mln PLN, powiększone o depozyty stanowiące zabezpieczenie spłaty zadłużenia, środki zatrzymane z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców, saldo mieszkaniowych rachunków powierniczych, stanowiło łącznie ponad 125 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 lipca 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