



Emisja obligacji serii M2024A Cavatina Holding S.A.

Prezentacja dla inwestorów

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie



Kraków, 26 lutego 2024 r.



Reklama

Niniejszy materiał („**Prezentacja**”) został przygotowany w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela serii M2024A („**Obligacje**”) emitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”). Prezentacja ma wyłącznie charakter promocyjny (reklamowy) i w żadnym wypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji. Prezentacja jest kierowana do osób, dla których usługa odpowiada ich potrzebom. Oferta Obligacji przeprowadzona jest w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 4 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2033/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”), tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego („**Memorandum**”). Memorandum nie wymagało zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”), a jedynie wymagane było zawiadomienie KNF o planowanej emisji. Prezentacja nie została zweryfikowana, zatwierdzona ani zaaprobowana przez organ nadzoru, w tym przez KNF. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem sporządzonym w związku z ofertą Obligacji jest Memorandum, którego częścią są w szczególności warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Emitent powierzył Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (00-838 Warszawa, ul. Prosta 67; biuro@noblesecurities.pl) („**Firma Inwestycyjna**”) pełnienie funkcji jedyne podmiotu pośredniczącego w oferowaniu Obligacji. Nadzór nad działalnością Firmy Inwestycyjnej sprawuje KNF.

Prezentacja została przygotowana na podstawie danych i informacji zawartych w Memorandum aktualnych na dzień jego sporządzenia. W Prezentacji i Memorandum zostały wykorzystane informacje pochodzące ze źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie daje on gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone ryzykiem i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom lub być nieaktualne lub błędne. Emitent i Firma Inwestycyjna nie mają obowiązku przekazywania aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji w przypadku zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego. Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej pojęcia w Prezentacji pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Prezentacja nie może być traktowana w szczególności jako: proponowanie nabycia Obligacji, zaproszenie do negocjacji, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących Obligacji lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta. Prezentacja nie stanowi (i) oferty w rozumieniu art. 66 ustawy - Kodeks cywilny (ii) rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE („Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku”), (iii) porady inwestycyjnej, (iv) porady prawnej ani podatkowej, (v) wskazania, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego Inwestora, (vi) usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie**”).

Inwestowanie w instrumenty finansowe obarczone jest ryzykiem. Szczegółowe informacje w zakresie ryzyka jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, w tym w obligacje, są zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod adresem www.noblesecurities.pl (podstrona: O nas/Regulacje/Rachunek maklerski). Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Prezentacji ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty z niej korzystające. Osoby lub podmioty korzystające z Prezentacji nie mogą rezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny, z uwzględnieniem różnych czynników ryzyka oraz innych okoliczności niż wskazane w Prezentacji.

Prezentacja może być rozpowszechniana wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną i nie może być udostępniana i wykorzystywana przez jakikolwiek inny podmiot bez uprzedniej, pisemnej zgody Firmy Inwestycyjnej. Prezentacja rozpowszechniana za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej stanowi informację handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną. Środki pieniężne zainwestowane w Obligacje nie są objęte ochroną Bankowego Funduszu Gwarancyjnego ani innego systemu gwarantowania depozytów.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta Obligacji nie jest kierowana do: (i) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek 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) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub (iii) którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi. Ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

PIERWSZA EMISJA OBLIGACJI W RAMACH USTANOWIONEGO PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.
BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 50 000 000 ZŁOTYCH
LUB RÓWNOWARTOŚCI TEJ KWOTY W EURO

21 650 000 PLN

maksymalna wartość Oferty

**WIBOR6M
+ 6,00 p.p.**

oprocentowanie

od 997 PLN

cena emisyjna 1 Obligacji

1 000 PLN

wartość nominalna 1 Obligacji

1 Obligacja

wielkość minimalnego zapisu

3,5 roku

okres do wykupu

Poręczenie

przez Cavatina sp. z o.o.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum,
w tym w szczególności w Warunkach Emisji Obligacji serii M2024A.



WYBRANE PARAMETRY OFERTY

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Seria	M2024A
Oprocentowanie	WIBOR6M + 6,00 p.p.* <i>* + 0,50 p.p. jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przekroczy 0,60x</i>
Wypłata odsetek	co 6 miesięcy
Maksymalna wartość Oferty	21 650 000 PLN
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Wielkość zapisu	co najmniej 1 Obligacja i nie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, tj. 21 650 Obligacji
Próg emisji	Emitent nie określił progu emisji.
Cel emisji*	Emitent zamierza przeznaczyć środki pozyskane z tytułu Oferty bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Emitenta oraz obsługę i refinansowania obecnego zadłużenia Emitenta.
Zabezpieczenie	Poręczenie udzielone przez Cavatina sp. z o.o. do łącznej wysokości wynoszącej nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, przy czym nie więcej niż 32 475 000 PLN.

*Cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w szczególności w Warunkach Emisji Obligacji serii M2024A.



WYKUP OBLIGACJI

Dzień Wykupu	11 września 2027 r.
Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza	Obligatariusz może złożyć Żądanie Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 13.3.3. Warunków Emisji Obligacji lub zdarzeń określonych w pkt. 13.3.1 – 13.3.2 Warunków emisji Obligacji.
Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta	Emitent może skorzystać z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta w określonych Dniach Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż w Dniu Płatności Odsetek za drugi Okres Odsetkowy.



PREMIA Z TYTUŁU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

Dzień Płatności Odsetek, w którym następuje wykup	Wysokość premii
2	1,00%
3	0,75%
4	0,50%
5 - 7	0,00%



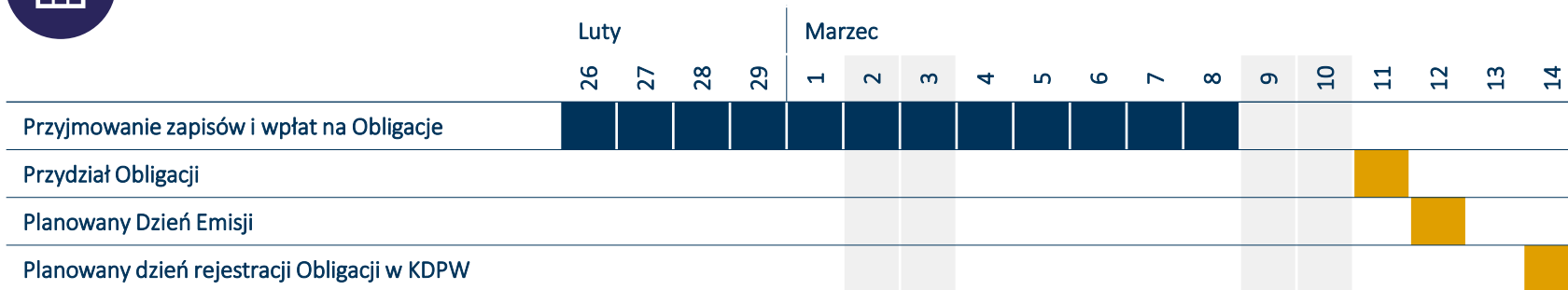
Z tytułu skorzystania z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje **premia, której wysokość uzależniona jest od terminu skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji.**

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w szczególności w Warunkach Emisji Obligacji serii M2024A.

Emisja obligacji serii M2024A



HARMONOGRAM OFERTY



CENA EMISYJNA OBLIGACJI

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna 1 Obligacji
26 – 27 lutego 2024 r.	997 PLN
28 lutego 2024 r.	998 PLN
29 lutego 2024 r.	999 PLN
1 – 8 marca 2024 r.	1 000 PLN

- Cena emisyjna 1 Obligacji **uzależniona jest od dnia złożenia zapisu** przez inwestora.
- Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest **dokonać wpłaty** w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej 1 Obligacji i liczby Obligacji, na którą składa zapis **najpóźniej w chwili składania takiego zapisu**.
- Emitent wystąpi do GPW z **wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst** najpóźniej 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji Obligacji.
- Planowany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu – **II połowa marca 2024 r.**



CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ PODMIOTÓW Z GRUPY

- ▶ Rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych pod kątem zdolności do spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji.
- ▶ Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności zewnętrznego finansowania dłużnego może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji.
- ▶ Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.
- ▶ W najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.
- ▶ Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu oraz poziomu kursu walutowego mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów komercyjnych, przychody i płynność Spółki i Grupy.
- ▶ W konsekwencji pandemii COVID-19 rozwinęła się możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.
- ▶ Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności nieznanych podczas planowania harmonogramu projektu powodują samoistnie wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków.
- ▶ Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obciążone ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

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



CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ PODMIOTÓW Z GRUPY

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

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



CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI I OFERTĄ

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

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

Informacje o Grupie Cavatina Holding



- Grupa Cavatina Holding („Grupa”) jest **jednym z największych polskich deweloperów powierzchni biurowych** oraz realizuje **projekty mieszkaniowe na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy**.
- Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Od początku swojej działalności Grupa ukończyła budowę **20 projektów komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 300 tys. m2 GLA**.
- Grupa jest **obecna w największych miastach Polski** – Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Katowicach, Bielsku Białej oraz Gdańsku.
- Dotychczas Grupa **Cavatina Holding sprzedała** do zewnętrznych podmiotów **8 projektów** za łączną kwotę przekraczającą **1,6 mld PLN**. Wśród sprzedanych projektów są: 3 etapy kompleksu Equal Business Park, Tischnera Office, Ocean Office Park A (Kraków), Diamentum Office, Carbon Tower (Wrocław) oraz Chmielna 89 (Warszawa).
- Do największych najemców powierzchni biurowej należą m.in.: Sabre, ING Bank B.V., UPC, PKO BP, Integer, Grupa LuxMed.
- W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje obecnie **3 projekty** o łącznej powierzchni **blisko 25 tys. PUM**.
- Spółka Cavatina Holding S.A. jest jednostką dominującą (holdingową) dla Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A., która funkcjonuje w ramach **Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o.**, której jednostka dominująca, tj. spółka Cavatina sp. z o.o. jest **Podmiotem Zabezpieczającym**.
- Grupa Cavatina Holding posiada **własną pracownię projektową oraz generalnego wykonawcę** w pełnym zakresie realizacji inwestycji: shell and core oraz fit-out – **Cavatina GW sp. z o.o.**



308,9 tys. m² GLA
ukończonych projektów



37,7 tys. m² GLA
inwestycje w budowie*



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



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

* inwestycje z określonym harmonogramem ich zakończenia

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

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

Źródło: Emitent, KRS

Nowa strategia Grupy Cavatina Holding

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

Źródło: Emitent; *PUM – powierzchnia użytkowa mieszkania

PROJEKTY MIESZKANIOWE W REALIZACJI W LICZBACH



25 tys. m²
łączy PUM*



658
liczba lokali



ok. 20%
średni poziom
przedprzedaży





ponad 280 mln PLN
szacunkowa wartość
projektów

LOKALIZACJA PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH I KIERUNKI ROZWOJU

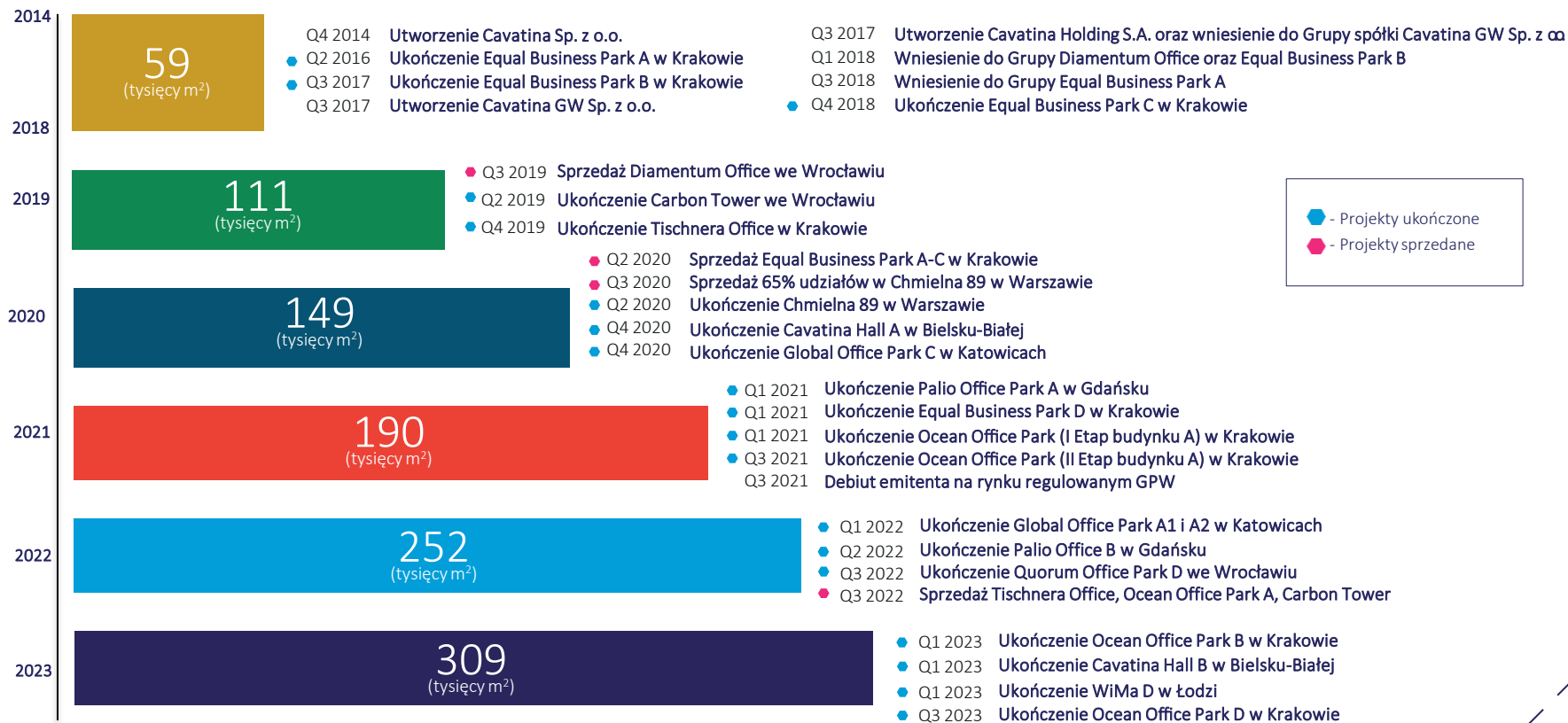
- Główne kierunki rozwoju
- Warszawa, Gdańsk,
Kraków, Wrocław, Łódź,
Katowice oraz
Bielsko-Biała



 projekty w budowie (25 tys. m²)

 projekty w przygotowaniu (ok. 48 tys. m²)

Historia Grupy Kapitałowej Cavatina



Koncentracja na dużych projektach:

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

Obecność na największych rynkach biurowych:

Projekty Grupy Emitenta zlokalizowane są na obszarze 6 największych i najbardziej płynnych rynkach biurowych w Polsce: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Katowicach. Taka struktura geograficzna zwiększa prawdopodobieństwo sprawnego sprzedaży ukończonego i wynajętego projektu.

Kompleksowa obsługa projektu:

Grupa Cavatina Holding stawia na rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielny obsługę całego procesu inwestycyjnego, w szczególności w obszarach: projektowania inżynierskiego i architektonicznego, pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, komercjalizacji powierzchni, zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.

Model biznesowy GK Cavatina



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding na rynku biurowym



Ponad
1,6 mld PLN
149,5 tys. m²

BUDYNKI SPRZEDANE

CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING



CARBON
TOWER



Equal
Business
Park
A-C



TISCHNERA
OFFICE



DIAMENTUM
OFFICE



OCEAN
OFFICE PARK
A



159,4 tys. m²

BUDYNKI UKOŃCZONE, W BILANSIE GRUPY



CAVATINA
HALL
A, B



GLOBAL
OFFICE PARK
A1-A2, C



P A L I O
A, B



Equal
Business
Park
D

Quorum
the meeting place
D



WI
MA
D



OCEAN
OFFICE PARK
B, D



37,7 tys. m²

BUDYNKI W TRAKCIE REALIZACJI

Quorum
the meeting place

A

Grundmanna
after park

I



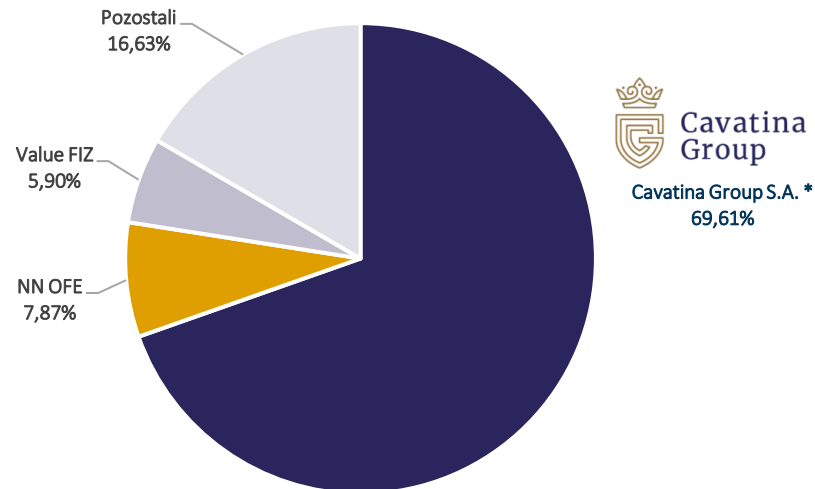
blisko 200 tys. m²

ZABEZPIECZONYCH PROJEKTÓW W PRZYGOTOWANIU**

Struktura akcjonariatu Emitenta

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

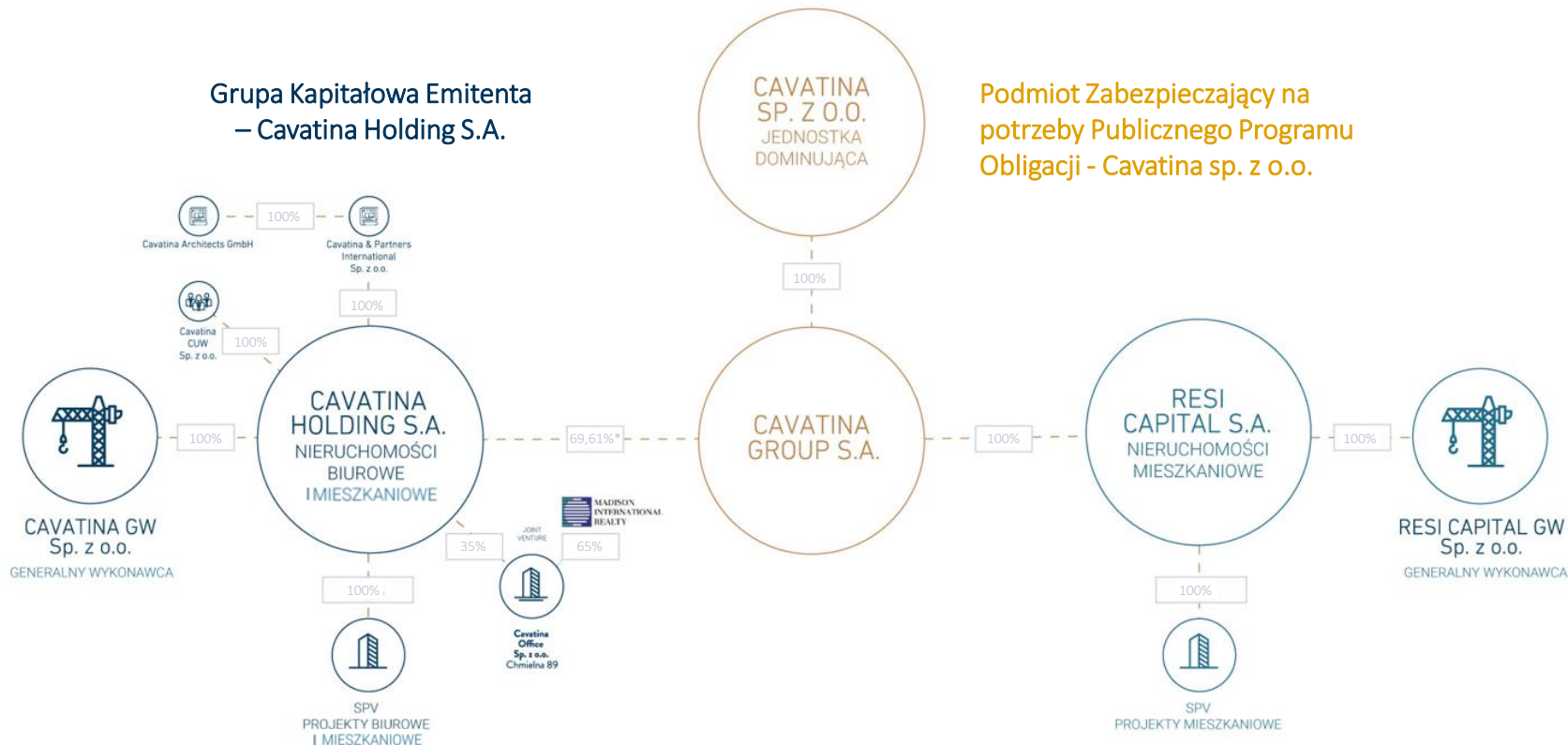
STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



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

Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta

Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.



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

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

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



Podsumowanie biznesowe

CHMIELNA 189
OFFICE BUILDING

Warszawa



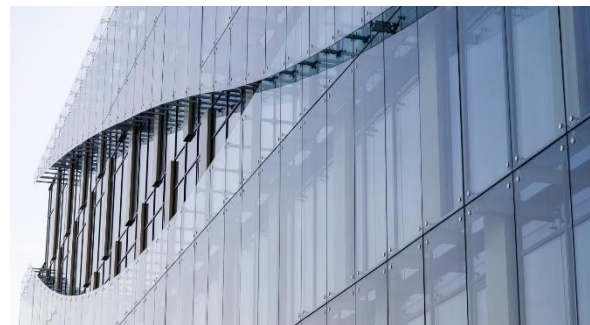
Harmonogram projektów biurowych

Projekt	Miasto	GLA (m ²)	NOI / docelowy NOI* (tys. EUR)	Poziom najmu/ przednajmu (%)	Wartość bilansowa 30.09.2023 (tys. PLN)	Termin zakończenia
ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE						
<i>Diamantum Office</i>	Wrocław	9 300	1 550			2Q 2018
<i>Equal Business Park A-C</i>	Kraków	49 300	8 650		ponad 1,6 mld PLN wpływów ze sprzedaży	4Q 2018
<i>Chmielna 89</i>	Warszawa	25 200	6 000			2Q 2020
<i>Tischnera Office</i>	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 A1</i>	Katowice	27 700	5 300	98%	307 368	Q1 2022
<i>Global Office Park A2</i>	Katowice	27 800	5 050	78%	271 568	Q1 2022
<i>Global Office Park C</i>	Katowice	4 000	750	100%	45 331	Q4 2020
<i>Equal Business Park D</i>	Kraków	11 400	2 100	89%	108 268	Q1 2021
<i>Palio A</i>	Gdańsk	16 500	3 050	98%	167 943	Q1 2021
<i>Palio B</i>	Gdańska	7 700	1 350	92%	59 676	Q2 2022
<i>Cavatina Hall (cz. biurowa)</i>	Bielsko-Biała	8 100	1 600	100%	91 872	Q4 2020
<i>Quorum D</i>	Wrocław	16 200	3 150	79%	196 338	3Q 2022
<i>Cavatina Hall B</i>	Bielsko-Biała	4 800	840	92%	43 456	Q1 2023
<i>Ocean Office Park B</i>	Kraków	28 600	5 200	55%	284 729	Q1 2023
<i>WiMa D</i>	Łódź	1 900	280	100%	18 623	Q1 2023
<i>Ocean Office Park D</i>	Kraków	4 700	900	100%	62 201	Q3 2023
RAZEM:		159 400	29 570	84%	1 657 373	
W REALIZACJI						
<i>Quorum A</i>	Wrocław	18 200	3 330	33%	138 721	Q1 2024
<i>Grundmanna A</i>	Katowice	19 500	3 510	32%	36 542	Q4 2024
RAZEM:		37 700	6 840	32%	175 263	

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

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

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



Projekty zrealizowane, sprzedane w latach 2019-2020

EQUAL BUSINESS PARK A - C



Kraków, ul. Wielicka 28

Funkcja:	Biura
GLA:	49 330 m ²
NOI (tys. EUR):	8 650
Zakończenie budowy:	4Q 2018
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	433 mln PLN/16%*
Data transakcji:	2Q 2020
Nabywca:	Apollo Rida, Ares Management

CHMIELNA 89



Warszawa, ul. Chmielna 89

Funkcja:	Biura
GLA:	25 000 m ²
NOI (tys. EUR):	6 000
Zakończenie budowy:	2Q 2020
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	426 mln PLN**/49%
Data transakcji:	3Q 2020
Nabywca:	Madison International Realty (65%)

DIAMENTUM OFFICE



Wrocław, ul. Robotnicza 42a

Funkcja:	Biura
GLA:	9 300 m ²
NOI (tys. EUR):	1 550
Zakończenie budowy:	2Q 2018
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	78 mln PLN/18%*
Data transakcji:	3Q 2019
Nabywca:	Benson Elliot

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

**sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zrealizowane, sprzedane w 2022 r.

TISCHNERA OFFICE



Kraków, ul. Tischnera

Funkcja:	Biura
GLA:	33 600 m ²
NOI (tys. EUR):	6 100
Zakończenie budowy:	4Q 2019
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	322,5mln PLN/44%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	Lone Star Funds

CARBON TOWER



Wrocław, ul. Fabryczna

Funkcja:	Biura
GLA:	19 100 m ²
NOI (tys. EUR):	3 400
Zakończenie budowy:	2Q 2019
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	193,5 mln PLN/41%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	Lone Star Funds

OCEAN OFFICE PARK A

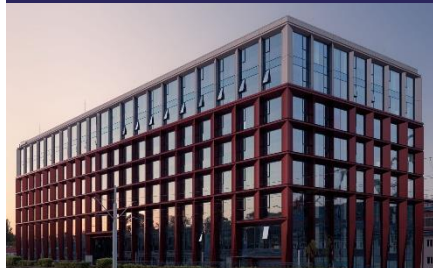


Kraków, ul. Klimeckiego

Funkcja:	Biura
GLA:	13 000 m ²
NOI (tys. EUR):	2 350
Zakończenie budowy:	3Q 2021
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	148,6 mln PLN/31%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	Lone Star Funds

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

PALIO OFFICE PARK A



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

GLA:	16 500 m ²
Komercjalizacja:	98%
Wartość bilansowa:	167,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 050
Saldo kredytu:	81,7 mln PLN
Rozpoznana marża:	37%

PALIO OFFICE PARK B



Gdańsk, ul. Jana z Kolna

GLA:	7 700 m ²
Komercjalizacja:	92%
Wartość bilansowa:	59,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 350
Saldo kredytu:	25,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	18%

EQUAL BUSINESS PARK D



Kraków, ul. Wielicka

GLA:	11 400 m ²
Komercjalizacja:	89%
Wartość bilansowa:	108,3 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 100
Saldo kredytu:	66,9 mln PLN
Rozpoznana marża:	30%

CAVATINA HALL A



Bielsko Biała, ul. Dworkowa*

GLA:	8 100 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	91,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 600
Saldo kredytu:	46,1** mln PLN
Rozpoznana marża:	18%

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

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

159 400 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 657 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 30.09.2023)

29 mln EUR

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

84%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

GLOBAL OFFICE PARK A1,A2



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	55 500 m ²
Komercjalizacja:	88%
Wartość bilansowa:	578,9 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	10 350
Saldo kredytu:	347,7 mln PLN
Rozpoznana marża:	24%

GLOBAL OFFICE PARK C



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	4 000 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	45,3 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	750
Saldo kredytu:	11,7 mln PLN
Rozpoznana marża:	36%

CAVATINA HALL B



Bielsko Biala, ul. Dworkowa

GLA:	4 800 m ²
Komercjalizacja:	92%
Wartość bilansowa:	43,5 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	840
Saldo kredytu:	26,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	18%

QUORUM OFFICE PARK D



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	16 200 m ²
Komercjalizacja:	79%
Wartość bilansowa:	196,3 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 150
Saldo kredytu:	103,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	26%

159 400 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 657 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 30.09.2023)

29 mln EUR

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

84%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

OCEAN OFFICE PARK D



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	4 700 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	62,2 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	900
Saldo kredytu:	-
Rozpoznana marża:	9%

159 400 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	28 600 m ²
Komercjalizacja:	55%
Wartość bilansowa:	284,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	5 200
Saldo kredytu:	159,6 mln PLN
Rozpoznana marża:	38%

1 657 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (na dzień 30.09.2023)

29 mln EUR

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

WIMA D



Łódź, ul. Piłsudskiego

GLA:	1 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	18,6 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	280
Saldo kredytu:	11,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	16%

84%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Wybrane projekty w realizacji

QUORUM OFFICE PARK A



Wrocław, ul. Sikorskiego

Funkcja:	Biura
GLA:	18 200 m ²
Czynsz biurowy (headline):	14,00-14,50 EUR
Poziom przednajmu:	33%
Planowane zakończenie budowy:	1Q 2024
Zaawansowanie prac budowlanych:	98%
Wartość bilansowa:	138,7 mln PLN
Budżet inwestycyjny*:	175,0 mln PLN
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	3 330
Status pozyskiwania finansowania:	Kredyt budowlany**

*Przedstawiony budżet inwestycyjne zawierają marżę generowaną przez Cavatina GW sp. z o.o., która zostaje w Grupie Emitenta;

**kredyt pozyskany po dniu bilansowym

Źródło: Emitent, dane na koniec września 2023 r. (z wyłączeniem zaawansowania prac budowlanych i poziomu przednajmu na dzień sporządzenia Memorandum).

GRUNDMANNA OFFICE PARK A



Katowice, ul. Grundmanna

Funkcja:	Biura
GLA:	19 500 m ²
Czynsz biurowy (headline):	13,50 – 14,00 EUR
Poziom przednajmu:	32%
Planowane zakończenie budowy:	Q4 2024
Zaawansowanie prac budowlanych:	35%
Wartość bilansowa:	36,5 mln PLN
Budżet inwestycyjny*:	185,0 mln PLN
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR):	3 510
Status pozyskiwania finansowania:	W toku

Portfolio projektów mieszkaniowych w realizacji

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B



Łódź, ul. Tuwima

PUM:	4 971
Liczba mieszkań:	129
Zaawansowanie budowy (%)	20%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	55 236
Planowana data zakończenia	III kw. 2024
Poziom sprzedaży (%)	23%

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C



Łódź, ul. Tuwima

PUM:	10 622
Liczba mieszkań:	292
Zaawansowanie budowy (%)	10%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	118 022
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024/ I kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	14%

BELG APARTAMENTY



Katowice, ul. Przemysłowa

PUM:	9 329
Liczba mieszkań:	237
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	107 975
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024/ I kw. 2025
Poziom sprzedaży (%)	24%

blisko 25 000 m²

Łączna powierzchnia (PUM) projektów w realizacji

658

Łączna liczba lokali w projektach w realizacji

ponad 280 mln PLN

Szacunkowa wartość projektów w realizacji

20%

Średni ważony poziom sprzedaży w projektach w realizacji

Portfolio projektów mieszkaniowych w przygotowaniu

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek A



Łódź, ul. Tuwima

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

CHMIELNA 75



Warszawa, ul. Chmielna

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

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

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

▴ Dane finansowe



Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



2,9 mld PLN
na 30.09.2023

KAPITAŁ WŁASNY



1 107 mln PLN
na 30.09.2023 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH**

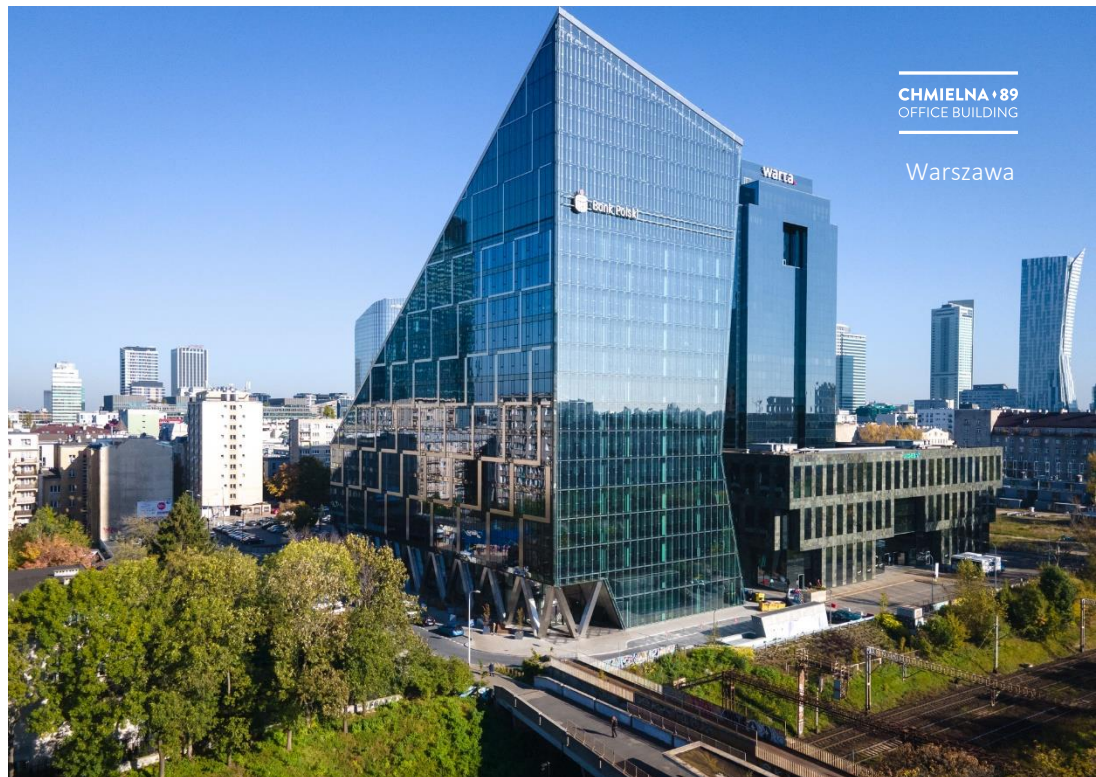


27%
na 30.09.2023 r.

ZADŁUŻENIE* NETTO DO AKTYWÓW



51%
na 30.09.2023 r.



CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING

Warszawa

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

** Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 30.09.2023 r.

Źródło: Emitent. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta na dzień 30.09.2023 r. **Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln PLN)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
	badane	badane	badane	niebadane
Aktywa trwałe, w tym:	1 292,0	2 150,5	2 303,3	2 686,0
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	1 118,4	1 903,9	2 036,4	2 417,8
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	29,0	60,8	70,2	72,8
Pozostałe aktywa finansowe	50,0	26,2	21,6	15,3
Aktywa obrotowe, w tym:	112,8	347,7	305,0	205,2
Zapasy	33,0	64,2	64,5	30,7
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	29,3	49,3	71,7	19,9
Pozostałe aktywa finansowe	11,8	47,6	73,2	69,5
Pozostałe aktywa niefinansowe	25,3	54,4	46,2	26,8
Środki pieniężne	13,4	132,0	46,7	53,3
Aktywa razem	1 404,9	2 498,2	2 608,2	2 891,1
Kapitał Własny	669,5	1 053,9	1 081,0	1 106,6
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	534,7	1 075,2	1 161,3	1 404,0
Kredyty i pożyczki	451,6	853,4	838,4	1 039,1
Obligacje	28,4	115,8	233,9	277,3
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	31,2	52,8	34,1	42,8
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	200,7	369,1	365,9	380,5
Kredyty i pożyczki	67,0	127,4	176,8	176,8
Obligacje	0,0	9,8	0,0	34,1
Zobowiązania inwestycyjne	102,3	137,6	131,7	96,4
Dług* netto	436,9	935,6	1 236,3	1 485,7
Dług* netto / Kapitał Własny	0,65	0,89	1,14	1,34
Dług* netto / Aktywa	0,31	0,37	0,46	0,51

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

Struktura portfela nieruchomości została przedstawiona na kolejnym slajdzie.

Wartość 35% udziałów w spółce będącej właścicielem budynku biurowego Chmielna 89. W 2020 r. Emitent sprzedał 65% udziałów.

Depozyty w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia + kaucje najemców.

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

Kredyty o charakterze inwestycyjnym połączone z projektami inwestycyjnymi.

Zobowiązania wobec podwykonawców i dostawców materiałów definiowane jako inwestycyjne.

Wzrost długu netto skorelowany ze wzrostem wartości portfela nieruchomości.

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

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

Struktura aktywów Grupy Emitenta

Na dzień 30.09.2023 r. 87% wartości aktywów Grupy stanowiły aktywa nieruchomościowe, tj. 2 522 mln PLN.

Za około **66% wartości aktywów nieruchomościowych** (1 662 mln PLN) Grupy odpowiadało 11 projektów gotowych, w tym:

- Global Office Park A i C – 625 mln PLN
- Palio Office Park A i B – 228 mln PLN
- Quorum D – 198 mln PLN
- Cavatina Hall A i B – 136 mln PLN
- Equal Business Park D – 108 mln PLN
- Ocean Office Park D – 62 mln PLN
- WiMa D – 18 mln PLN

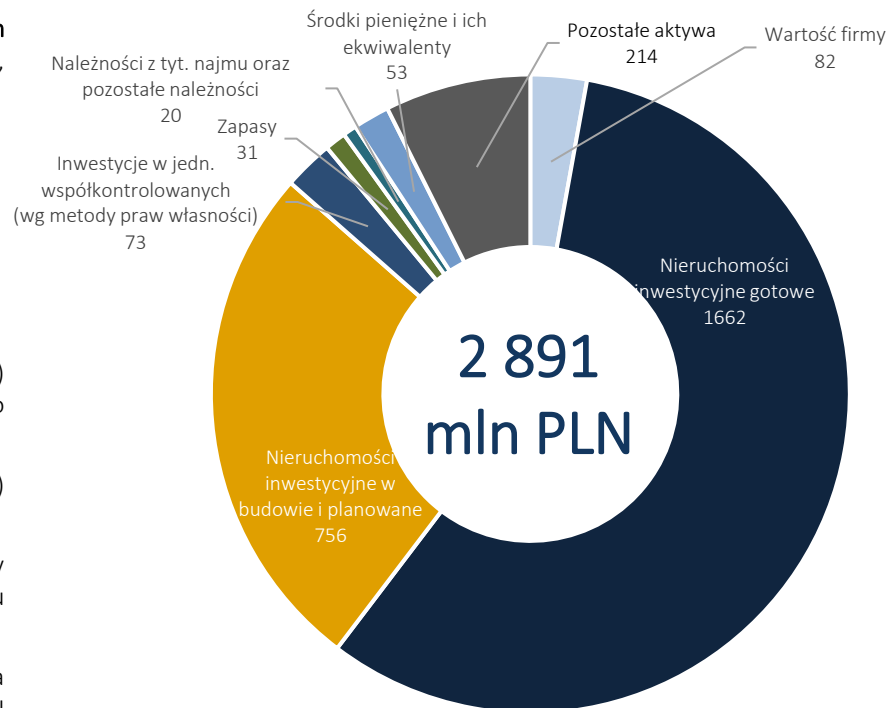
30% wartości aktywów nieruchomościowych (756 mln PLN) stanowiły projekty w budowie i w przygotowaniu, z czego najwięcej przypadło na Quorum Office Park A,B.

Za **3% wartości aktywów nieruchomościowych** (73 mln PLN) odpowiadało 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.

1% wartości aktywów nieruchomościowych (31 mln PLN) stanowiły zapasy, na których Grupa planuje realizację projektu mieszkaniowego w Łodzi.

Poza wspomnianymi wyżej aktywami nieruchomościowymi Grupa posiadała m.in. rzeczowe aktywa trwałe o wartości ok. 77 mln PLN na 30.09.2023 r., z czego większość stanowiła nowoczesna sala konferencyjno-koncertowa w ramach kompleksu Cavatina Hall.

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 30.09.2023 R. (W MLN PLN)



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

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta*

Na dzień 30.09.2023 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

- ▲ kredyty bankowe (obrotowe, budowlane, inwestycyjne) – **ok. 65% zobowiązań finansowych**;
- ▲ obligacje - **ok. 20% zobowiązań finansowych**;
- ▲ pożyczki od jednostek niepowiązanych (w tym pożyczka budowlana udzielona przez fundusz PZU na finansowanie budowy Quorum D) – **ok. 12% zobowiązań finansowych**.

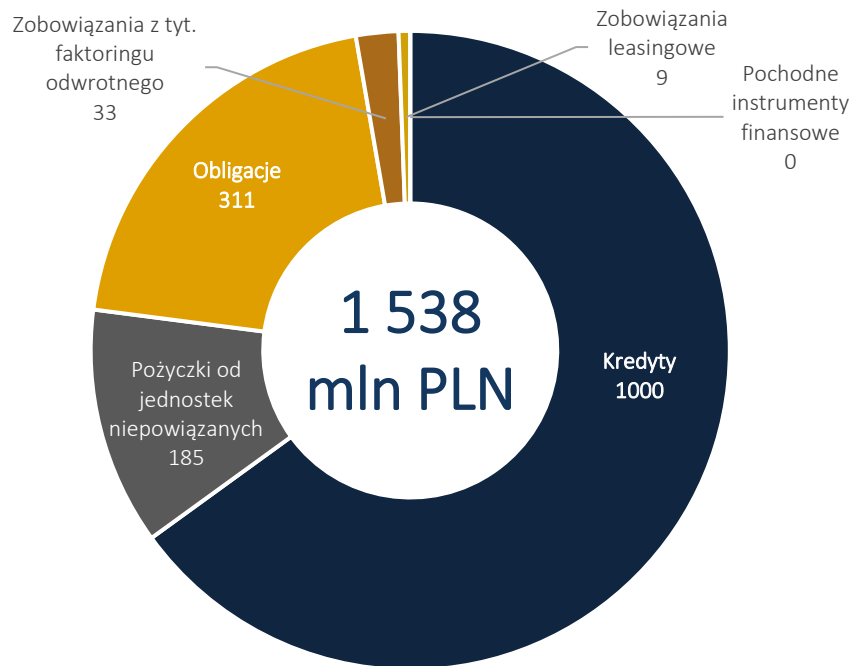
Blisko 85% zobowiązań finansowych Grupy na 30.09.2023 stanowiły zobowiązania długoterminowe. **Termin spłaty większości kredytów inwestycyjnych przypada po 2026 roku.**

Po dniu bilansowym 30.09.2023 r. Grupa:

- ▲ wykupiła przedterminowo 7,6 mln PLN obligacji serii E oraz 7,3 mln PLN serii E1 oraz zamierza do końca roku wykupić pozostałą część obligacji serii E;
- ▲ zawarła umowę z Erste Group Bank AG związaną z realizacją inwestycji Quorum A i D o wartości 48 mln EUR, w tym spłatę pożyczki budowlanej od PZU.

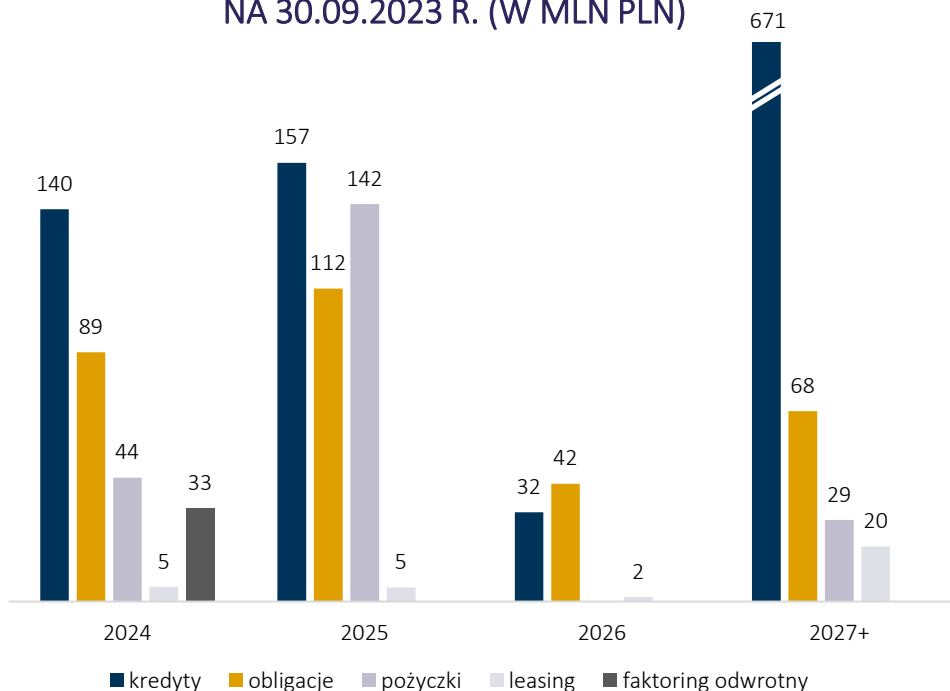
* Zobowiązania finansowe Grupy Emitenta bez uwzględnienia pożyczek od podmiotów powiązanych, należących do grupy kapitałowej Podmiotu Zabezpieczającego oraz zob. leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY NA 30.09.2023 R. (W MLN PLN)



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

ZAPADALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY NA 30.09.2023 R. (W MLN PLN)



*Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów bankowych, obligacji, pożyczek, leasingu oraz faktoringu odwrotnego.

Źródło: Emitent Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta na dzień 30.09.2023 r.
Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

- ▲ Zobowiązania finansowe o terminie spłaty do końca 2024 r. stanowiły ok. 19,6% wszystkich zobowiązań finansowych Grupy.
- ▲ Głównym składnikiem zobowiązań finansowych pozostają kredyty (ok. 1 mld PLN), których spłata przypada przede wszystkim po 2027 roku. Grupa planuje kontynuować rolowanie zobowiązań z tyt. kredytów.
- ▲ Zobowiązania z tytułu kredytów zapadające w latach 2024-2025 to przede wszystkim kredyty obrotowe, których dostępność Grupa planuje przedłużać na kolejne okresy.
- ▲ Łączna wartość zobowiązań z tyt. obligacji wynosiła 311 mln PLN (z uwzględnieniem częściowo wykupionej już serii E i serii E1). Zapadalność najdłuższych serii przypada na 1 kw. 2027 r. (łącznie 68 mln PLN). Grupa planuje refinansować zadłużenie kolejnymi seriami obligacji.
- ▲ Grupa sukcesywnie roluje i refinansuje zobowiązania z tyt. pożyczek. Większość zobowiązań zapadających w 2025 r. (pożyczka budowlana z PZU na kwotę blisko 117 mln PLN) została już zrefinansowana kredytem z Erste Group Bank AG z terminem spłaty do 2028 r.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln PLN)	2020 badane	2021 badane	2022 badane	1-3Q 2022 niebadane	1-3Q 2023 niebadane
Przychody z najmu i aranżacji	59,0	40,4	72,7	51,0	64,5
Koszty związane z najmem i aranżacjami	26,1	18,2	44,8	30,7	34,4
Wynik z najmu i aranżacji	33,0	22,2	27,9	20,2	30,2
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	233,8	257,3	105,2	144,5	88,4
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	266,8	279,5	133,1	164,7	118,5
Wynik z pozostałych umów z klientami	0,0	11,0	0,3	0,3	1,9
Koszty ogólnego zarządu	21,8	43,3	48,0	35,2	38,3
Pozostałe przychody operacyjne	9,1	10,3	14,3	11,2	6,0
Pozostałe koszty operacyjne	7,5	15,5	20,3	13,3	9,6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	246,5	242,0	79,4	127,7	78,5
Przychody finansowe	4,0	1,4	7,5	1,6	13,2
Koszty finansowe	49,9	38,2	61,5	74,4	62,9
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-0,8	30,2	9,4	12,1	2,5
Zysk (strata) brutto	199,8	235,4	34,9	67,0	31,4
Podatek dochodowy	54,1	45,8	7,8	13,4	5,8
Zysk (strata) netto	145,7	189,6	27,1	53,6	25,6

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

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

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

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

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

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln PLN)	2020 badane	2021 badane	2022 badane	1-3Q 2022 niebadane	1-3Q 2023 niebadane
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-142,5	-121,5	-125,2	-40,1	88,4
Zysk brutto	199,8	235,4	34,9	67,0	31,4
Korekty razem, w tym:	-342,3	-356,8	-160,1	-107,1	57,0
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-233,8	-257,3	-105,2	-144,5	-88,3
Zmiana stanu zapasów	-21,2	31,2	-0,3	0,8	50,9
Zmiana stanu należności	-15,9	-20,0	-9,0	-8,7	19,2
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-40,4	26,0	-17,2	-13,7	6,8
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	196,8	-504,3	-22,2	155,5	-308,3
Zbycie inwestycji w nieruchomości	556,4	0,0	644,3	647,0	16,6
Spłata udzielonych pożyczek	49,6	28,5	6,0	5,7	5,9
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-396,1	-509,8	-669,8	-489,4	-327,7
Udzielenie pożyczek	-13,7	-6,1	0,0	0,0	-0,4
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	-82,7	744,4	62,2	-107,8	226,5
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	187,2	-	-	-
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	428,3	554,1	760,6	627,5	228,5
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	19,3	97,3	123,8	107,5	91,1
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	-	117,0	107,8	92,1	81,7
Spłaty kredytów/pożyczek	-417,9	-100,2	-768,1	-800,7	-48,6
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-92,4	-2,7	-18,5	-17,9	-19,8
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	0	-82,3	-119,8	-98,5	-70,9
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-14,4	-23,1	-20,3	-15,3	-31,8
Przepływy pieniężne netto	-28,4	118,6	-85,3	7,5	6,5
Środki pieniężne na koniec okresu	13,4	132,0	46,7	139,6	53,3

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

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

Wpływy z IPO przeprowadzonego w lipcu 2021 r.

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

Saldo środków pieniężnych, powiększone o depozyty stanowiące zabezpieczenie spłaty zadłużenia (poz. Aktywów), pokrywało w 29% wartość zobowiązań krótkoterminowych.

Kontakt



Emitent

Cavatina Holding S.A.

Biuro Główne

ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków

Tel.: +48 533 141 143

E-mail: biuro@cavatina.pl

www: www.cavatina.pl



Firma Inwestycyjna

Noble Securities S.A.

Budynek Skyliner (13. piętro)

ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa

Tel.: +48 12 422 31 00

E-mail: biuro@noblesecurities.pl

www: www.noblesecurities.pl

