

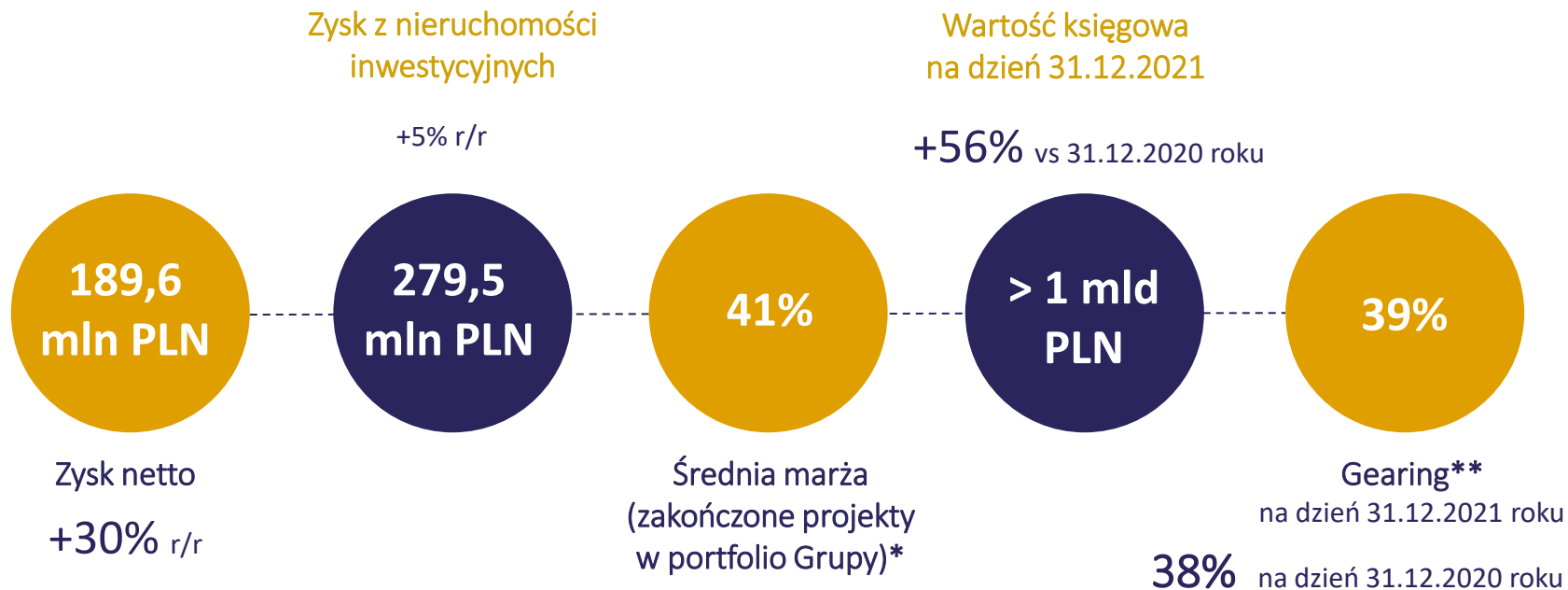


Cavatina Holding

Podsumowanie wyników 2021 roku

Kwiecień 2022

Wyniki za 2021 rok - podsumowanie



* Dotyczy projektów ukończonych, które do dnia bilansowego nie zostały jeszcze sprzedane.

Marża do uzyskania na sprzedaży na zakończonych projektach może różnić się od marży już ujętej w rachunku zysków i strat.

** Dług netto/aktywa. Dług netto: pożyczki, kredytowe i obligacje pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty

Imponujące osiągnięcia i jeszcze silniejszy pipeline



> 240 tys. m² GLA

14 zakończonych budynków,
w tym 5 sprzedanych



+ 345 tys. m² GLA

21 budynki w budowie i przygotowaniu
na zabezpieczonych gruntach



>0,5 mln m² GLA

35 budynków zakończonych
lub w przygotowaniu na zabezpieczonych
gruntach



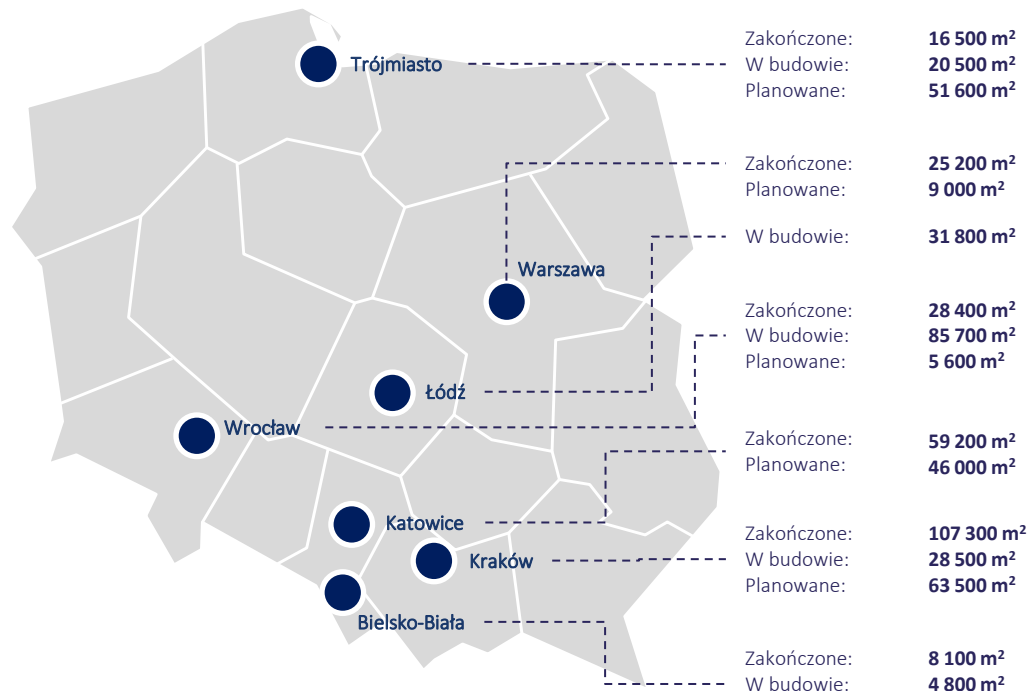
+ 500 tys. m² GLA

Nowe projekty



1 mln m² GLA w 2025

Nasz cel



Projekty zakończone lub w przygotowaniu, na zabezpieczonych gruntach, w m2

Global Office Park A1, A2 – pozwolenie na użytkowanie



Zakończone

59 200 mkw GLA
KATOWICE

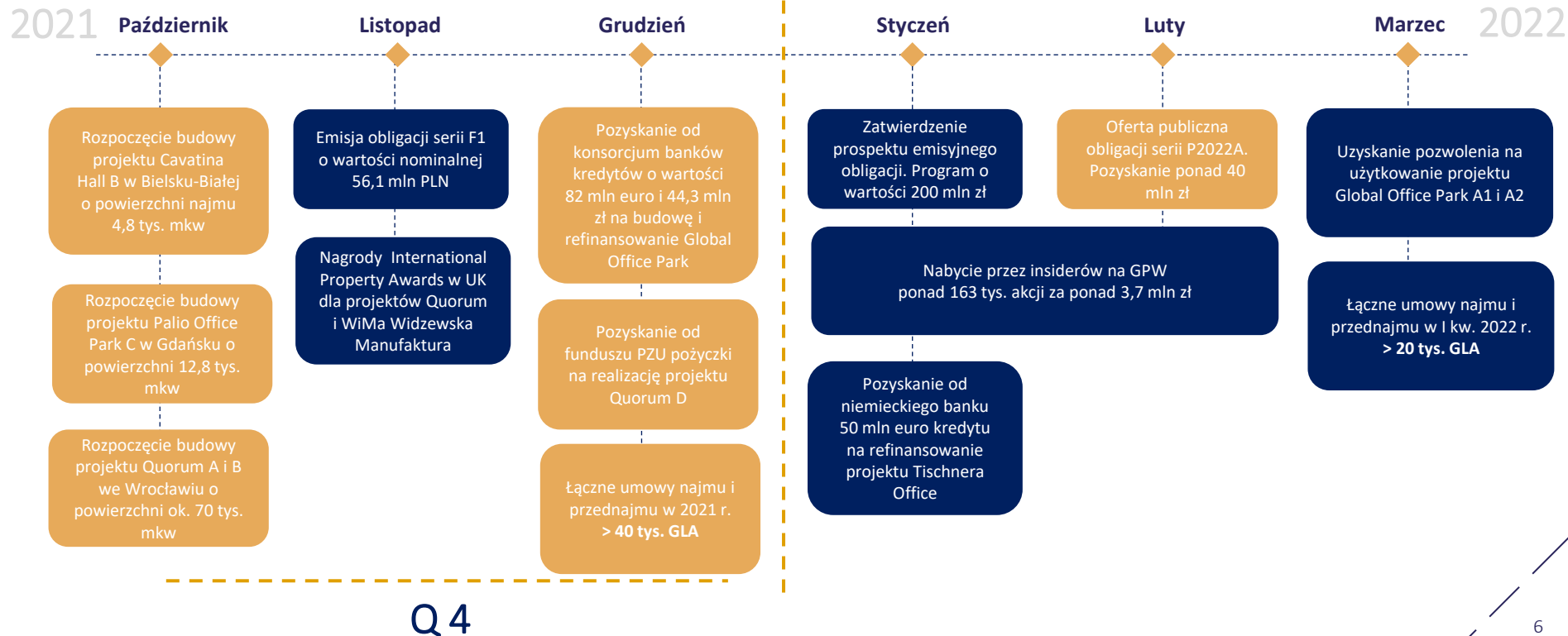


- Wielofunkcyjny zespół budynków składający się z części biurowej, usługowej i mieszkalnej o łącznej powierzchni 59,2 tys. mkw GLA:
 - Global Office Park A1 – 27,3 tys. mkw GLA
 - Global Office Park A2 – 27,9 tys. mkw GLA
 - Global Office Park C – 4 tys. GLA
- W marcu 2022 r. uzyskane pozwolenie na użytkowanie dwóch wież A1 i A2.
- Stopień najmu/przednajmu: A1 i A2 - 63%, C – 100%.
- Prestiżowi najemcy m.in.: ING Tech, UPC, Hyland
- Wszystkie budynki będą certyfikowane w systemie BREEAM na poziomie Excellent oraz w systemie WELL Health-Safety Rating.

Portfel nieruchomości

	<i>Global Office Park C</i>	<i>Carbon Tower</i>	<i>Ocean Office Park A</i>	<i>Cavatina Hall (cz. biurowa)</i>	<i>Tischnera Office</i>	<i>Equal Business Park D</i>	<i>Palio A</i>	<i>ŚREDNIA</i>
GLA	4 000	19 100	13 000	8 100	33 600	11 400	16 500	
NOI (EUR)	650	3 350	2 300	1 500	6 050	2 020	2 860	
Wartość bilansowa (PLN)	42 702	181 417	124 989	83 030	314 212	85 302	143 527	
Dług projektowy (PLN)	11 668	105 332		59 406	156 866	48 216	57 713	LTV – 45%
Poziom najmu (%)	100%	98%	91%	82%	78%	56%	43%	77%
Marża (%)	35%	45%	37%	28%	45%	38%	43%	41%

Najważniejsze wydarzenia w ostatnim okresie



ESG filarem rozwoju Grupy Cavatina – raport ESG za 2021 r.

ŚRODOWISKO NATURALNE

W nasz sposób myślenia o projektach biurowych wpisaliśmy cel zmniejszania ich wpływu na środowisko i zapewnienia maksymalnego komfortu ich użytkownikom.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

Czujemy się współodpowiedzialni za wyznaczanie korzystnych społecznie trendów i realizacji projektów z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

ŁAD KORPORACYJNY

Jesteśmy przekonani, że rozwój naszej firmy musi opierać się na zrównoważonym podejściu do zarządzania organizacją.

Główne kierunki:

- Miastotwórcza rola naszych inwestycji, w tym projekty mixed-use i rewitalizacja przestrzeni przemysłowych
- Certyfikaty BREEAM dla wszystkich inwestycji na poziomie „Excellent”
- Projektowanie z myślą o oszczędności wody i energii
- Odpowiedzialna gospodarka odpadami m.in. na budowach

Główne kierunki:

- Unikalna architektura i nowoczesne rozwiązania techniczne w projektach
- Inwestycje w miastach regionalnych
- Certyfikaty WELL dla wszystkich inwestycji
- Realizacja polityki różnorodności w zatrudnianiu
- Wspieramy lokalne społeczności, inicjatywy kulturalne i edukacyjne

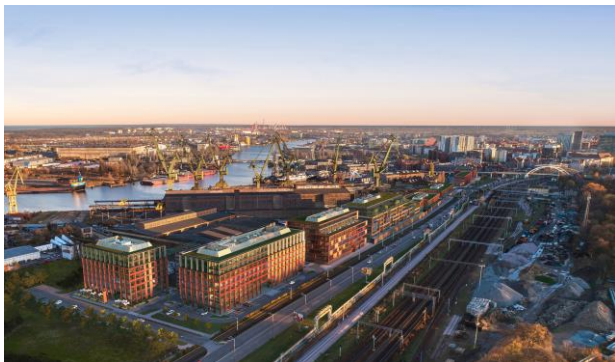
Główne kierunki:

- Zatrudniamy pracowników zróżnicowanych pod płci, wieku, doświadczenia zawodowego, wykształcenia czy pochodzenia kulturowego.
- Model zarządzania pozwala nam ograniczać zużycie energii i efektywnie zarządzać odpadami
- Polityki i procedury przeciwdziałające konfliktowi interesów i korupcji

Raport ESG za 2021 r. jest dostępny pod linkiem:
<https://ir.cavatina.pl/esg/>



Potencjał rynku nieruchomości biurowych w Polsce wg CBRE



Rynek inwestycyjny w 2021 roku

Całkowity wolumen inwestycyjny na rynku nieruchomości komercyjnych w 2021 r. wyniósł 5,71 mld EUR, a na wynik złożyły się 164 transakcje. Pod względem liczby transakcji rok 2021 był rekordowy, poprzednim rokiem z największą liczbą transakcji był 2019, w którym doszło do finalizacji 153 transakcji. Sumaryczny wolumen transakcji w 2021 r. był o 7% wyższy niż przed rokiem.

Prognozy na 2022 rok

Szacuje się, że wartość transakcji inwestycyjnych może wynieść ok. 6,5-7 mld EUR, co oznaczałoby wzrost o ponad 20% względem 2021 r. i powrót do historycznie wysokich wolumenów inwestycyjnych sprzed pandemii, które zostały odnotowane w latach 2018 i 2019.

Warszawa

Tempo rozwoju podaży wyraźnie zwalnia. Rynek stoi przed luką podażową przewidzianą na lata 2023-2024 która już teraz wpływa na proces najmu.

Rynek biurowy w Warszawie dojrzewa. Z jednej strony szybki rozwój uległ spowolnieniu w miarę nasycań się rynku. Najemcy są coraz bardziej świadomi, przez co skupiają się na dobrze zlokalizowanych, certyfikowanych budynkach, które stawiają na ESG. Zmusza to właścicieli do pracy nad swoimi portfelami aktywów poprzez dokonanie niezbędnych renowacji i modernizacji zmierzających do stworzenia budynków zeroemisyjnych z tytułu ekologicznej przejrzystości.

Rynki regionalne

Regionalne rynki biurowe nabrały tempa w ostatnim kwartale roku. Roczny popyt – tylko o 14% niższy od rekordowego 2019 r. – tworzy solidną podstawę do dalszego rozwoju rynku. Nowi uczestnicy rynku, zarówno lokalni jak i zagraniczni, uważnie przyglądają się polskim miastom regionalnym stawiając tam swoje pierwsze kroki i w wielu przypadkach szybko się w nich rozwijając.

Spodziewamy się, że w 2022 roku będziemy świadkami większej aktywności najemców, co jest już widoczne w zwiększonej liczbie viewingów na dostępnych powierzchniach. Polskie miasta regionalne wzmocnią swoją pozycję przyciągając międzynarodowe firmy z branży SSC, ale także B+R

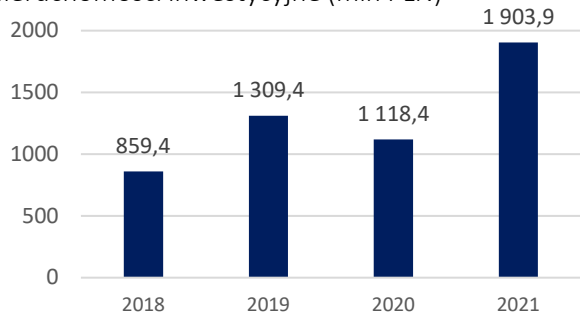
Źródło: CBRE Research

Wyniki finansowe

▲ Kluczowe dane finansowe

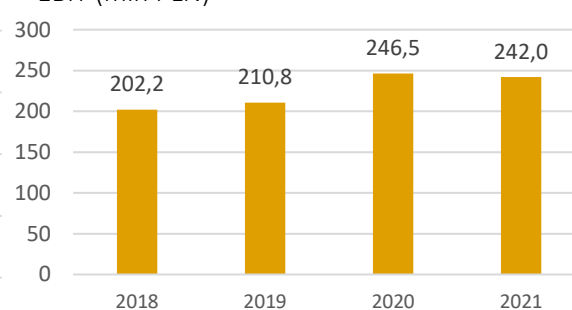
Aktywa

Nieruchomości inwestycyjne (mln PLN)



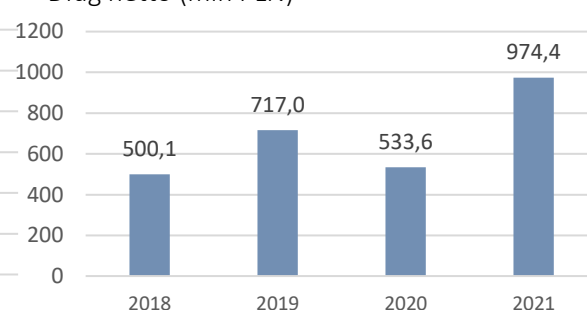
Rentowność

EBIT (mln PLN)

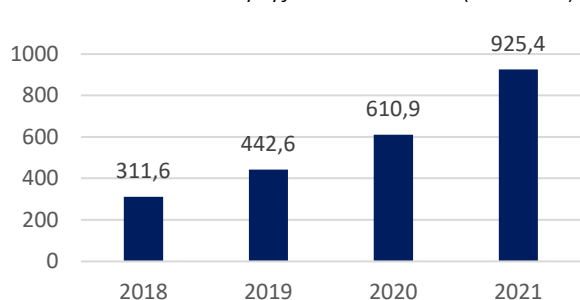


Finansowanie

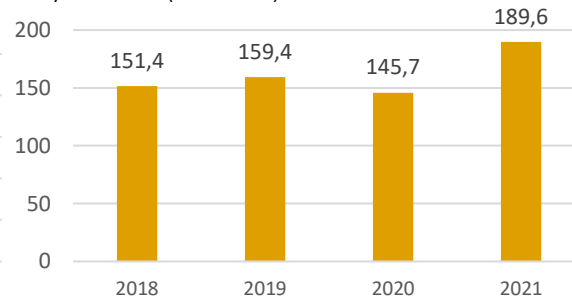
Dług netto (mln PLN)



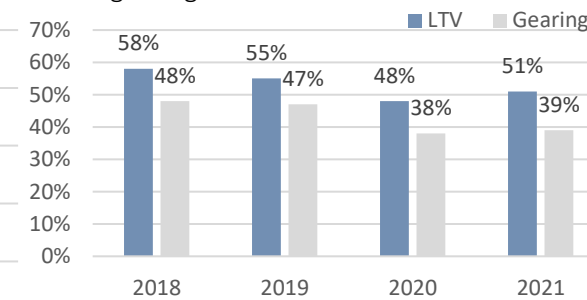
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (mln PLN)



Zysk netto (mln PLN)



LTV i gearing *



Dynamicznie rosnąca wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie

Wysoka rentowność

Bezpieczny poziom dźwigni finansowej

* LTV: dług netto/ nieruchomości inwestycyjne. Gearing: dług netto/aktywa ogółem. Dług netto: kredyty i pożyczki, obligacje minus środki pieniężne i ekwiwalenty.

Rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANE DANE w tys. PLN	Rok zakończony 31.12.2021	Rok zakończony 31.12.2020	Dynamika
Przychody z najmu i aranżacji	40 445	59 021	69%
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(18 201)	(26 070)	70%
Wynik z najmu i aranżacji	22 244	32 951	68%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	257 621	233 801	110%
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	279 505	266 752	105%
Wynik na sprzedaży z pozostałych umów z klientami	10 986	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(43 265)	(21 819)	198%
Pozostałe przychody operacyjne	10 285	9 116	113%
Pozostałe koszty operacyjne	(15 516)	(7 545)	206%
Zysk z działalności operacyjnej	241 995	246 504	98%
Przychody finansowe	1 411	3 976	35%
Koszty finansowe	(38 192)	(49 909)	77%
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	30 161	(794)	-
Zysk brutto	235 375	199 777	118%
Podatek dochodowy	(45 755)	(54 064)	85%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	189 620	145 713	130%
Zysk netto za okres	189 620	145 713	130%

WSKAŹNIK ROE

Rok 2020 – 21,76%

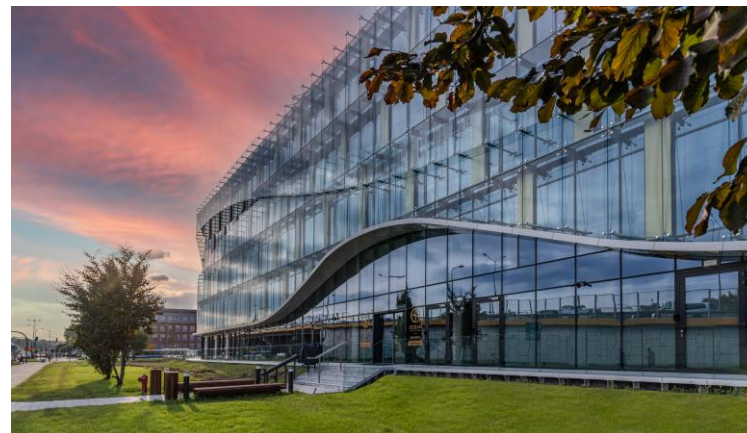
Rok 2021 – 17,99%



- Spadek przychodów z najmu i aranżacji wynika głównie ze sprzedaży w 2020 r. budynków A, B, C kompleksu Equal Business Park.
- Wzrost zysku z nieruchomości inwestycyjnych jest efektem postępującego zaawansowania budowy i komercjalizacji. Największy wpływ miały projekty Global Office Park A1 i A2, Ocean Office Park A, Cavatina Hall A (część biurowa), Ocean Office Park B i Palio Office Park A.
- Wzrost kosztów zarządu jest efektem przede wszystkim jednorazowych kosztów programu motywacyjnego w kwocie 6,3 mln PLN.
- Spadek kosztów finansowych jest głównie efektem niższych ujemnych różnic kursowych. Różnice kursowe mają charakter niegotówkowy i wynikają z wyceny kredytów w euro.
- Wzrost jest spowodowany udziałem Cavatina Holding S.A. w zyskach odnotowanych przez Cavatina Office Sp. z o.o., czyli właściciela Chmielna 89

Bilans

SKONSOLIDOWANE DANE w tys. PLN	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2020	Dynamika
Aktywa trwałe	2 150 469	1 292 025	166%
Wartość firmy	82 425	82 425	100%
Nieruchomości inwestycyjne	1 903 852	1 118 426	170%
Inwestycje w jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	60 799	29 013	210%
Pozostałe aktywa trwałe	103 393	62 161	166%
Aktywa obrotowe	347 700	112 864	309%
Zapasy	64 203	32 954	195%
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	49 258	29 268	168%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	132 025	13 449	982%
Pozostałe aktywa obrotowe	102 214	37 193	275%
Kapitał własny w tym:	1 053 900	669 521	157%
Kapitał podstawowy	323 677	226 177	143%
Kapitał zapasowy	84 061	-	-
Zyski zatrzymane	646 207	443 391	146%
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	853 449	451 639	189%
Obligacje	115 774	28 449	407%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	105 951	54 586	194%
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 885	9 790	162%
Kredyty i pożyczki	127 436	66 984	190%
Obligacje	9 793	-	-
Zobowiązania inwestycyjne	137 604	102 328	134%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	78 377	21 592	363%
Zobowiązania ogółem	1 444 269	735 368	196%
KAPITAŁ WŁASNY i ZOBOWIĄZANIA	2 498 169	1 404 889	178%



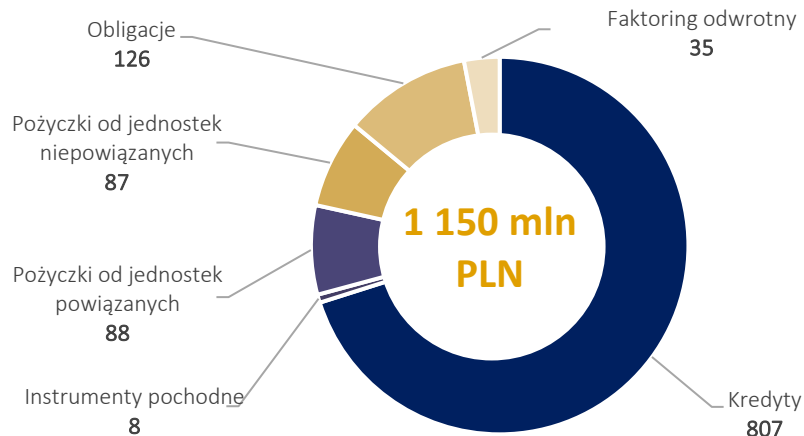
1. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest efektem postępującego zaawansowania budowy i komercjalizacji.
2. Wzrost poziomu środków pieniężnych i zobowiązań finansowych jest efektem emisji akcji, obligacji i pozyskanego finansowania bankowego
3. Wzrost pozostałych zobowiązań jest wynikiem wzrostu zobowiązań z tytułu leasingu (PWUG), rezerwy z tyt. podatku odroczonego, oraz faktoringu odwrotnego.

GEARING (zadłużenie netto/aktywa):

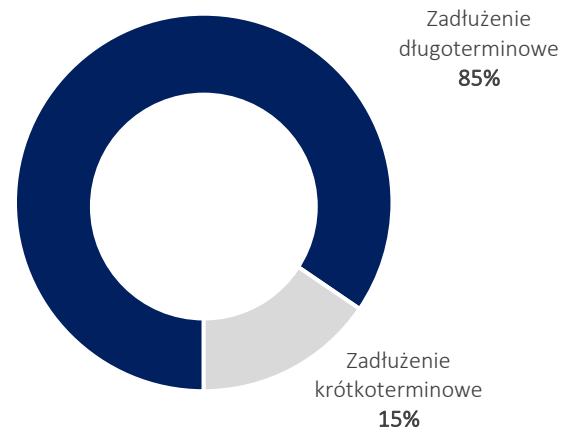
31.12.2020 – 38%

31.12.2021 – 39%

Struktura zadłużenia (mln PLN)*



Zapadalność długu [%]



Zrównoważona struktura finansowania, ponad 2/3 w formie kredytów bankowych

Ponad 70% kredytów jest denominowanych w EUR

Blisko 10% zobowiązań finansowych jest opartych o stałą stopę procentową

Prawie 85% to zadłużenie długoterminowe.

* Zadłużenie prezentowane bez zobowiązań leasingowych

▲ Obligacje

PROGRAMY EMISJI OBLIGACJI

Obligacje publiczne

Prospekt ważny do stycznia 2023 r.

Emisja 40,7 mln obligacji w marcu 2022 r.

Wartość do wykorzystania 159 mln zł

Obligacje będą zabezpieczone

Obligacje bezprospektowe

Wartość do wykorzystania 200 mln zł



Dotychczasowe emisje obligacji wprowadzone do obrotu na rynku CATALYST

SERIA	WARTOŚĆ w tys. PLN	ZOBOWIĄZANIE w tys. PLN	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
E	20 000	20 000	WIBOR 6M + marża 6,5%	21.06.2024 r.
Obligacje serii E są notowane na rynku obligacji Catalystr od 8 stycznia 2021 roku				
E1	20 500	19 901	WIBOR 6M + marża 6,5%	22.12.2024 r.
Obligacje serii E1 są notowane na rynku obligacji Catalystr od 29 czerwca 2021 roku				
P2022A	40 694	40 695	WIBOR 6M + marża 6%	8.09.2025 r.
Obligacje serii P2022A zostały wyemitowane w I kw. 2022 r. Są notowane na rynku obligacji Catalystr od 11 marca 2022 roku				

DZIĘKUJEMY

▲ Disclaimer

Przedstawione w niniejszej prezentacji informacje zostały przygotowane przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („Spółka”) wyłącznie dla celów informacyjnych oraz dla celów przedstawienia wybranych danych, w tym danych finansowych, dotyczących Spółki i jej spółek zależnych („Grupa”) („Prezentacja”). Prezentacja nie stanowi, nie jest częścią, ani nie powinna być traktowana jako porada inwestycyjna, rekomendacja, jakkolwiek oferta lub propozycja subskrypcji, zapisu, zaproszenie do nabycia lub do złożenia oferty lub jako podstawa do podejmowania jakichkolwiek decyzji o zainwestowaniu w jakiejkolwiek instrumenty finansowe Spółki. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za wyniki jakichkolwiek decyzji lub działań podjętych w oparciu o treść niniejszej Prezentacji. Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualne szacunki i założenia Spółki lub, w odpowiednich przypadkach, Zarządu i jako takie odnoszą się do kwestii związanych z ryzykiem i niepewnością oraz nie stanowią prognoz wyników Spółki lub Grupy. Informacje tu zawarte mogą stanowić stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia takie mogą być identyfikowane poprzez użycie określeń dotyczących przyszłości, takich jak np. „może”, „będzie”, „spodziewa się”, „jest oczekiwany”, „powinno”, „przewiduje się”, „uważać”, „sądzić”, „zakłada się”, a także ich zaprzeczeń, ich odmian lub zbliżonych terminów. Stwierdzenia dotyczące przyszłości wiążą się z szeregiem znanych i nieznanymi ryzyk, niepewności oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na wyniki, poziom działalności, osiągnięte cele Spółki i spowodować, że będą one istotnie różne od zakładanych przyszłych wyników. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Spółka nie zobowiązuje się do aktualizowania ani weryfikowania jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości, które mogą być tu zawarte w przypadku wystąpienia jakichkolwiek przyszłych zdarzeń, powzięcia nowych informacji czy wystąpienia jakichkolwiek innych okoliczności. W związku z tym, okoliczności, które rzeczywiście zaistnieją mogą różnić się znacznie od tych, które były przewidywane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości lub z nich wynikały. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się wprost i w całości do wszelkich pisemnych oraz ustnych stwierdzeń odnoszących się do przyszłości dotyczących Spółki lub osób działających w imieniu Spółki.

Ani Spółka ani żaden z członków Grupy lub podmiotów z nią powiązanych, doradców lub przedstawicieli nie zamierzają tworzyć lub dystrybuować żadnych aneksów, poprawek, uaktualnień lub rewizji żadnych informacji, opinii lub stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszej Prezentacji oraz oświadczają, że nie są zobowiązani do podejmowania takich działań. Żadne oświadczenie, zapewnienie ani zobowiązanie, wyraźne ani dorozumiane nie zostało złożone ani nie jest składane co do prawdziwości, kompletności lub poprawności informacji lub opinii zawartych w niniejszej Prezentacji. Ani Spółka ani żaden z członków Grupy lub podmiotów z nią powiązanych, doradców lub przedstawicieli nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikłe w związku z korzystaniem z niniejszej Prezentacji lub z jej treści lub powstałe z jakiegokolwiek tytułu związanego z niniejszą Prezentacją.

Niniejsza Prezentacja nie może być wykorzystywana bez wiedzy Spółki, tj. nie może być kopiowana, modyfikowana, powielana, przesyłana za pomocą innych środków przekazu, dystrybuowana, publikowana na innych stronach internetowych – bez wiedzy oraz zgody Spółki, niezależnie od celów takiego działania. Takie działanie będzie naruszeniem art. 17 oraz art. 23 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Kopiowanie tekstu lub zdjęć ze wskazaniem ich autora lub wraz z załączeniem niniejszej prezentacji również jest zakazane i nie zwalnia podmiotu kopującego z odpowiedzialności wynikającej z art. 79 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Dystrybucja Prezentacji w niektórych krajach może być zakazana. Ani niniejsza Prezentacja ani żadna z informacji związanych z niniejszą Prezentacją nie jest przeznaczona do dystrybucji, publikacji lub wykorzystania przez jakąkolwiek osobę lub podmiot, który jest obywatelem lub rezydentem lub ma siedzibę w jakiegokolwiek miejscowości, stanie, kraju lub innej jurysdykcji, gdzie taka dystrybucja, publikacja lub wykorzystanie byłoby niedozwolone lub nielegalne lub wymagałoby rejestracji lub uzyskania licencji.