



Cavatina Holding

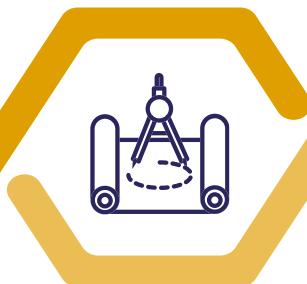
Podsumowanie wyników po trzech kwartałach 2021 roku

Grudzień 2021

▲ Komplementarny łańcuch kompetencji w Grupie



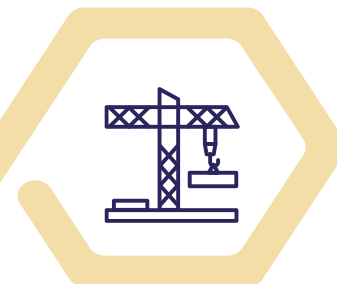
**AKWIZYCJA
I KOMERCJALIZACJA**



**PROJEKT
ARCHITEKTONICZNY**



**PROJEKTOWANIE
WNĘTRZ**



**GENERALNE
WYKONAWSTWO**



**FINANSE
I KSIĘGOWOŚĆ**



**DZIAŁ PRAWNY
I ADMINISTRACJA**

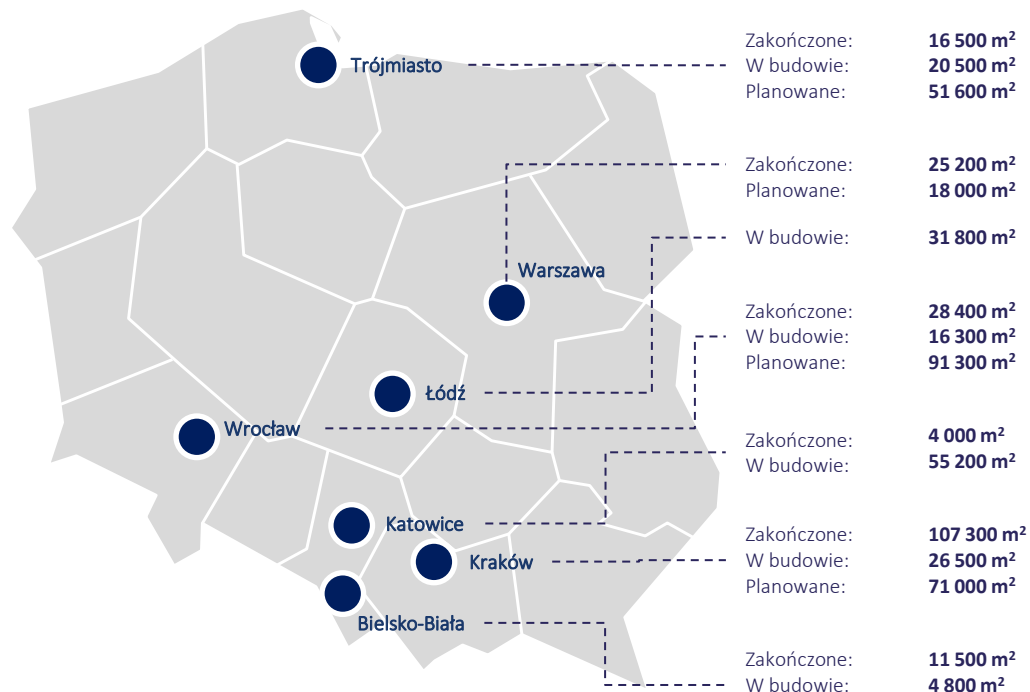
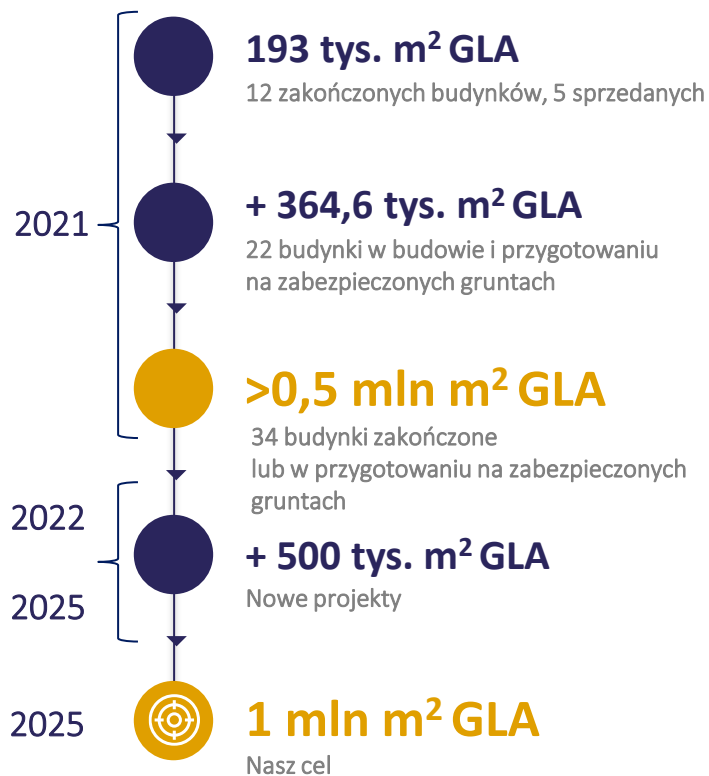


**OBŚLUGA
TECHNICZNA**



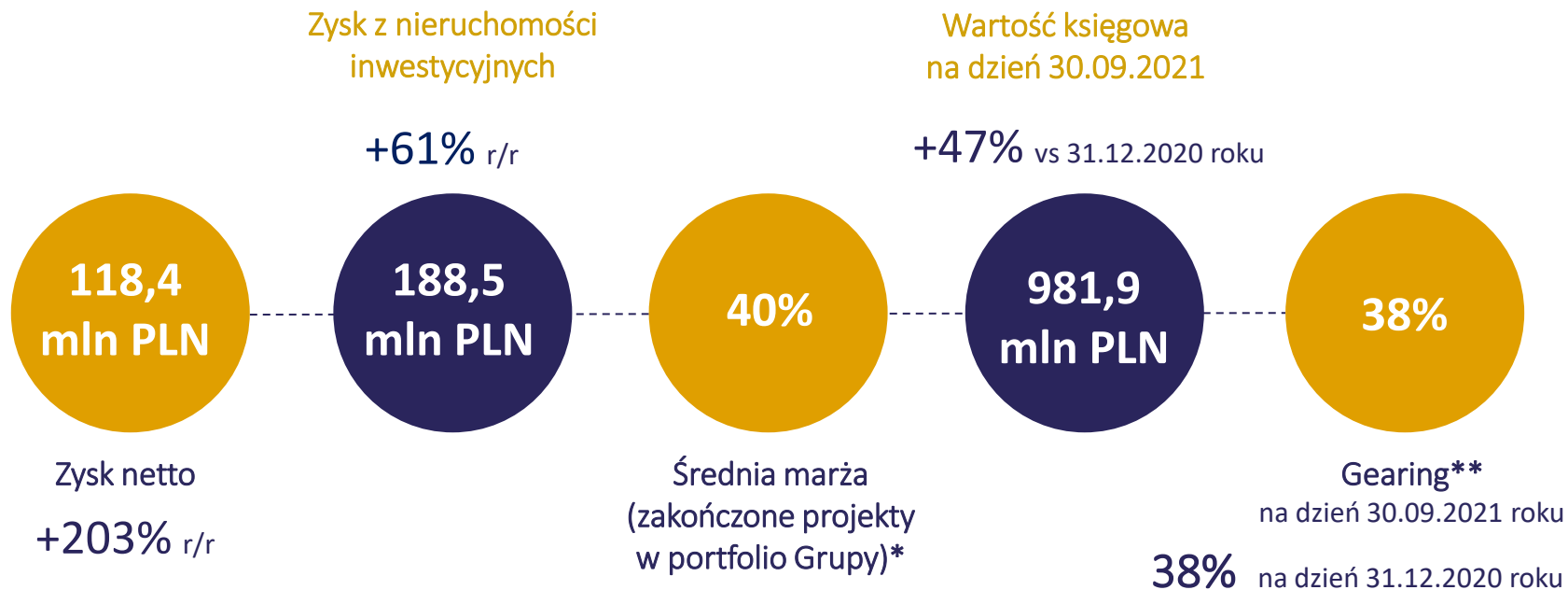
MARKETING I PR

Imponujące osiągnięcia i jeszcze silniejszy pipeline...



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

▲ Znaczna poprawa wyników po trzecim kwartale



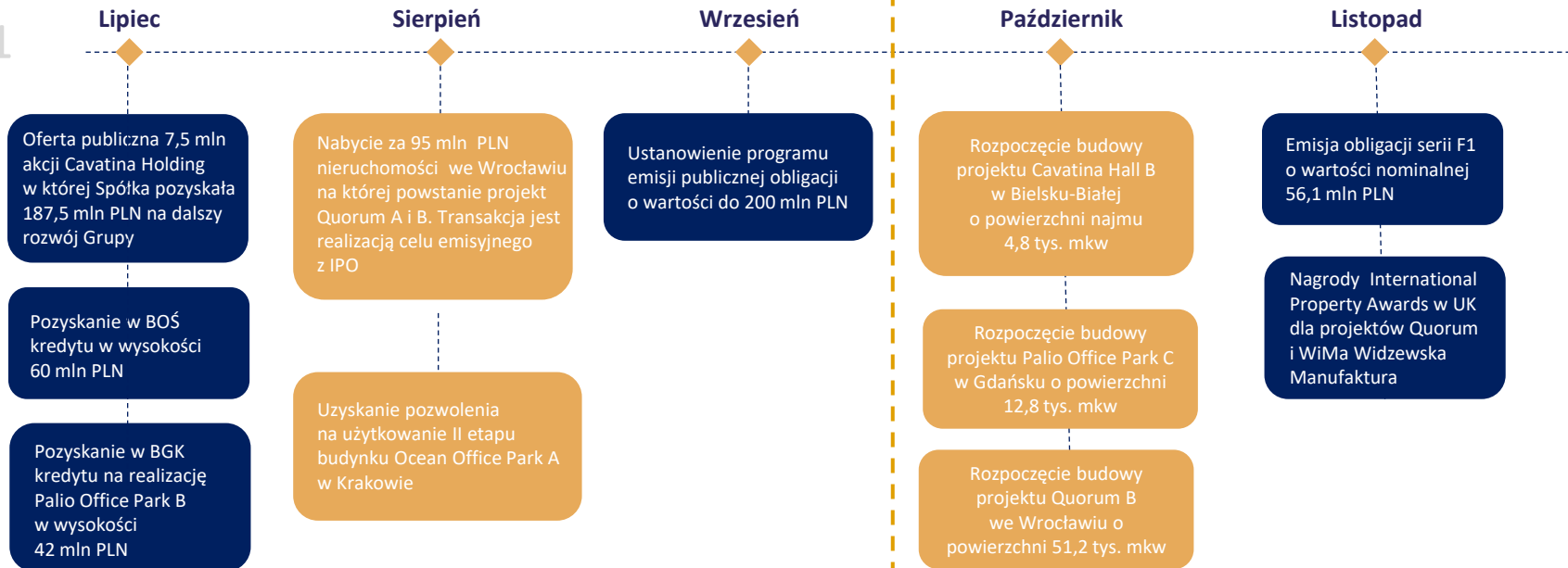
* Dotyczy projektów ukończonych, które do dnia bilansowego nie zostały jeszcze sprzedane.

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

Najważniejsze wydarzenia w ostatnim okresie

2021



Q3

▲ Prawie 32 tys. GLA wynajętej powierzchni w 2021 roku

UMOWY NAJMU podpisane w ostatnim okresie

CAVATINA HALL A

1 034 mkw Precisely Software

CAVATINA HALL B

2 500 mkw Murapol

EQUAL BUSINESS PARK D

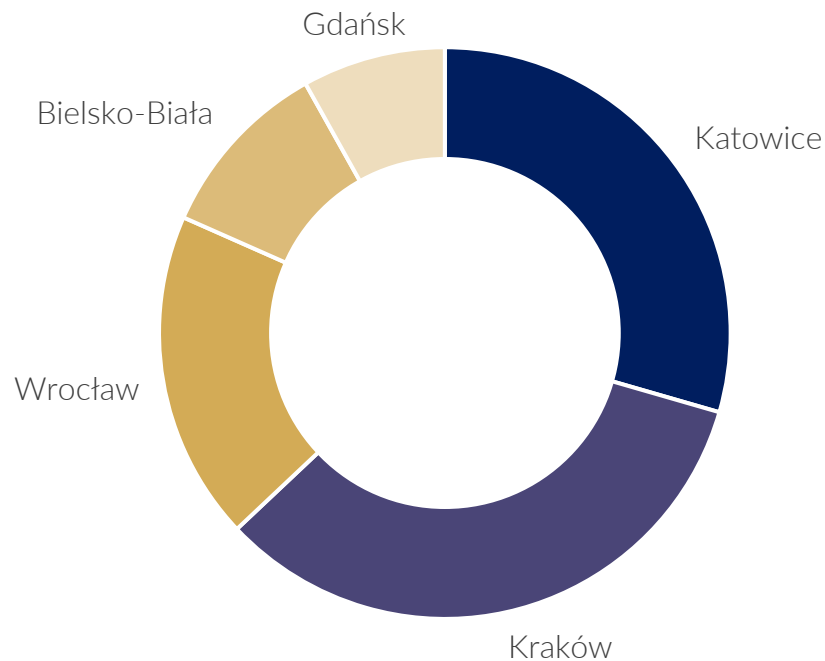
2 000 mkw trzy spółki z Grupy Budimex

QUORUM D

1 000 mkw firma z branży gamingowej
660 mkw Imagination

PALIO OFFICE PARK B

600 mkw JB Solutions



▲ Luka podażowa na rynku nieruchomości potrwa do 2025 roku

„Rozbieżności między popytem i podażą, w ciągu kilkunastu najbliższych miesięcy, doprowadzą do luki podażowej na rynku nieruchomości biurowych, która potrwa co najmniej do 2025 roku” - prognozują eksperci Cresa Polska.

Ogromny potencjał wpisujący się w strategię i plan inwestycyjny Grupy Cavatina Holding



1 mln
m² GLA
do końca 2025 roku



Potencjał rynku nieruchomości biurowych w Polsce wg CBRE



KRAKÓW

Prognozowany wzrost popytu i stabilna podaż powierzchni najmu w nadchodzących latach powinny najpierw ustabilizować poziom pustostanów, który wzrósł podczas pandemii, a następnie stopniowo zmniejszać poziom pustostanów. Stawki czynszów za najlepsze powierzchnie powinny pozostać stabilne w nadchodzących latach. Możemy zaobserwować wzrost różnicy między czynszami bazowymi, a efektywnymi ze względu na większe pakiety zachęt dla najemców, o które będą konkurować wynajmujący.

WARSZAWA

Projekty planowane w latach 2021-2024 mają obecnie średnio 25% przed-najmu, co wskazuje na konserwatyzm w zakresie długoterminowej strategii lokalizacyjnej. Co więcej, przy zaledwie kilku nowych inwestycjach rozpoczętych w ciągu ostatniego kwartału, najprawdopodobniej w latach 2023-2024 będziemy świadkami luki podażowej.

TRÓJMIASTO

Mimo dużego przyrostu zasobów biurowych Trójmiasto nie powinno odczuć istotnego wzrostu pustostanów, gdyż powierzchnia ta powinna być stopniowo absorbowana m.in. dzięki przewidywanemu znacznemu wzrostowi polskiej gospodarki oraz wzrostowi zainteresowania Polską w zakresie nearshoringu przez międzynarodowe firmy.

WROCŁAW

Powstająca przestrzeń biurowa i istniejące budynki powinny być stopniowo zapełniane przez rozwijające się firmy, co jest bezpośrednim efektem przewidywanego wysokiego wzrostu gospodarki oraz dodatkowo zmieniających się trendów w gospodarce światowej, takich jak nearshoring, na którym Polska powinna zyskać.

Wyniki finansowe

▲ Kluczowe dane finansowe

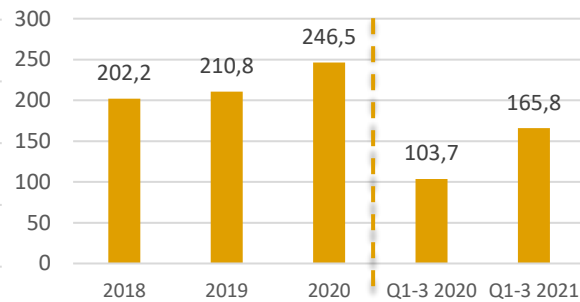
Aktywa

Nieruchomości inwestycyjne (mln PLN)



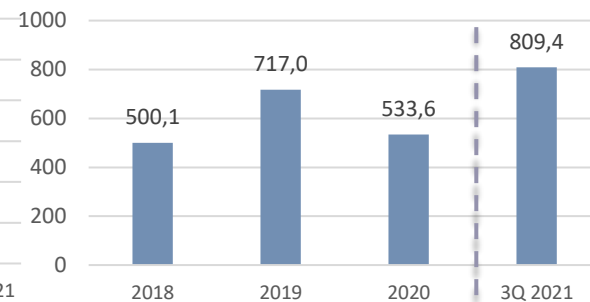
Rentowność

EBIT (mln PLN)

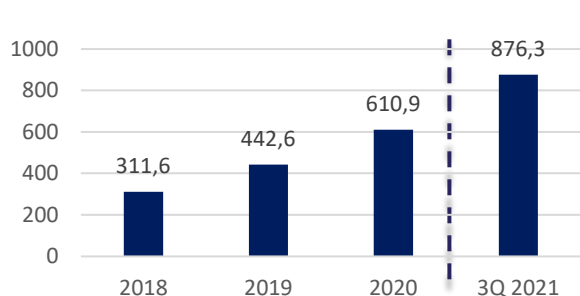


Finansowanie

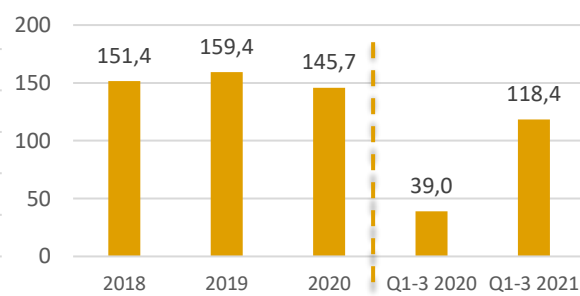
Dług netto (mln PLN)



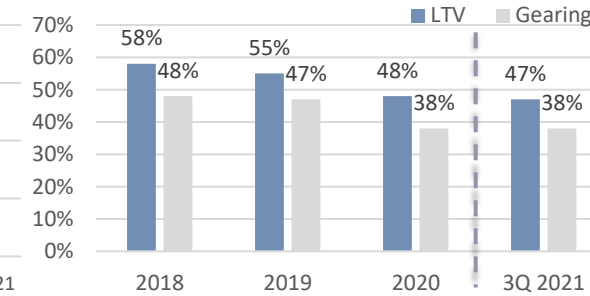
Nieruchomości inwestycyjne w budowie (mln PLN)



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	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2021 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2020 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2021 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 30.09.2020 roku (niebadane)
Przychody z najmu i aranżacji	28 223	39 606	9 695	5 051
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(17 253)	(15 679)	(7 794)	(3 881)
Wynik z najmu i aranżacji	10 970	23 927	1 901	1 170
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	177 552	93 161	68 965	58 367
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	188 522	117 088	70 866	59 537
Koszty ogólnego zarządu	(28 668)	(13 936)	(15 497)	(5 151)
Pozostałe przychody operacyjne	8 486	6 591	4 538	3 701
Pozostałe koszty operacyjne	(2 565)	(6 057)	(711)	(1 308)
Zysk z działalności operacyjnej	165 775	103 686	59 196	56 779
Przychody finansowe	1 826	1 923	1 761	(80)
Koszty finansowe	(29 682)	(39 182)	(22 734)	(8 626)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	9 606	1 331	293	1 331
Zysk brutto	147 525	67 758	38 516	49 404
Podatek dochodowy	(29 171)	(28 759)	(8 674)	(24 052)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	118 354	38 999	29 842	25 352
Zysk netto za okres	118 354	38 999	29 842	25 352

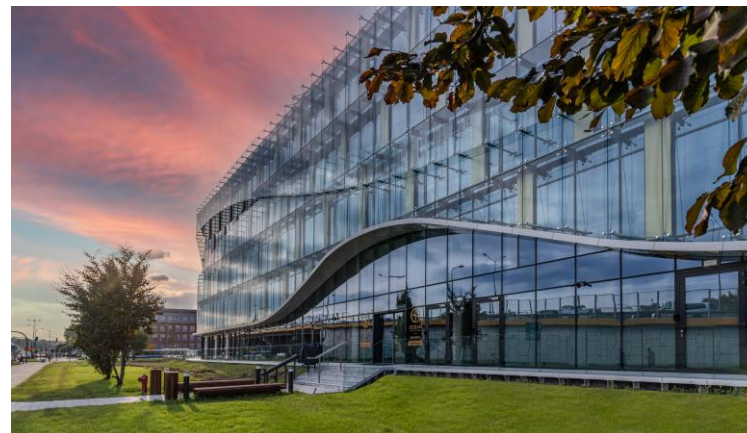


- Spadek przychodów z najmu i aranżacji wynika głównie ze sprzedaży w 2020 r. budynków A, B, C kompleksu Equal Business Park.
- Wzrost zysku z nieruchomości inwestycyjnych jest efektem postępującego zaawansowania budowy i komercjalizacji. Największy wpływ miały projekty Global Office Park A1 i A2, Palio Office Park A, Ocean 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.

WSKAŹNIK ROE
Rok 2020 – 21,76%
9 m-cy 2021 – 22,92%

Bilans

SKONSOLIDOWANE DANE w tys. PLN	stan na dzień 30.09.2021 roku	stan na dzień 31.12.2020 roku	Dynamika
Aktywa trwałe	1 900 327	1 292 025	147%
Wartość firmy	82 425	82 425	100%
Nieruchomości inwestycyjne	1 735 463	1 118 426	155%
Inwestycje w jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	40 244	29 013	139%
Pozostałe aktywa trwałe	42 195	62 161	68%
Aktywa obrotowe	234 750	112 864	208%
Zapasy	49 498	32 954	150%
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	43 173	29 268	148%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 437	13 449	464%
Pozostałe aktywa obrotowe	79 642	37 193	214%
Kapitał własny w tym:	981 923	669 521	147%
Kapitał podstawowy	323 677	226 177	143%
Kapitał zapasowy	83 356	-	-
Zyski zatrzymane	574 940	443 391	130%
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	649 985	451 639	144%
Obligacje	59 428	28 449	209%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	74 934	54 586	137%
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 413	9 790	117%
Kredyty i pożyczki	152 231	66 984	227%
Obligacje	10 163	-	-
Zobowiązania inwestycyjne	136 326	102 328	133%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	58 674	21 592	272%
Zobowiązania ogółem	1 153 154	735 368	157%
KAPITAŁ WŁASNY i ZOBOWIĄZANIA	2 135 077	1 404 889	152%



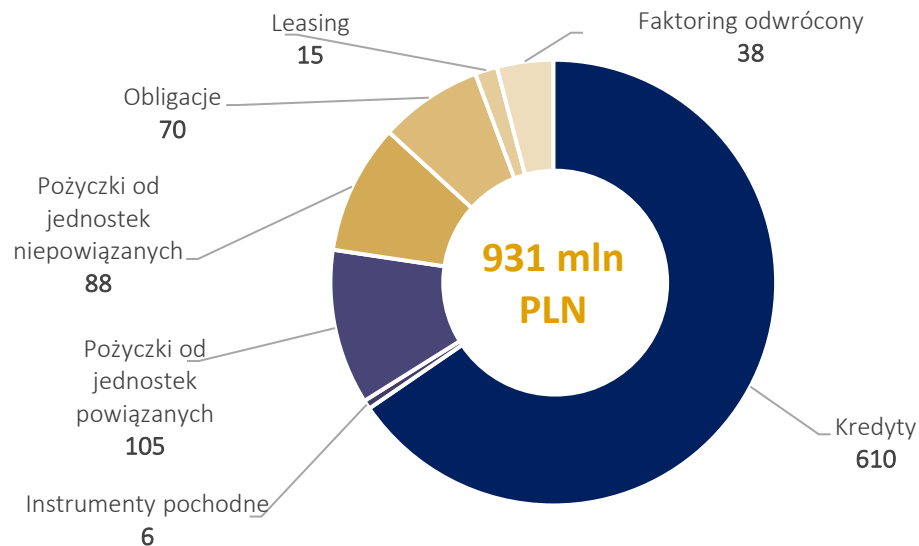
1. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest efektem postępującego zaawansowania budowy i komercjalizacji.
2. Wzrost poziomu środków pieniężnych, kapitału podstawowego i kapitału zapasowego jest efektem emisji 7,5 mln akcji serii B.
3. Wzrost zobowiązań finansowych jest efektem przede wszystkim emisji obligacji oraz pozyskania finansowania bankowego dla kolejnych projektów m.in. Palio Office Park A.
4. Wzrost pozostałych zobowiązań jest wynikiem zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO/aktywa:

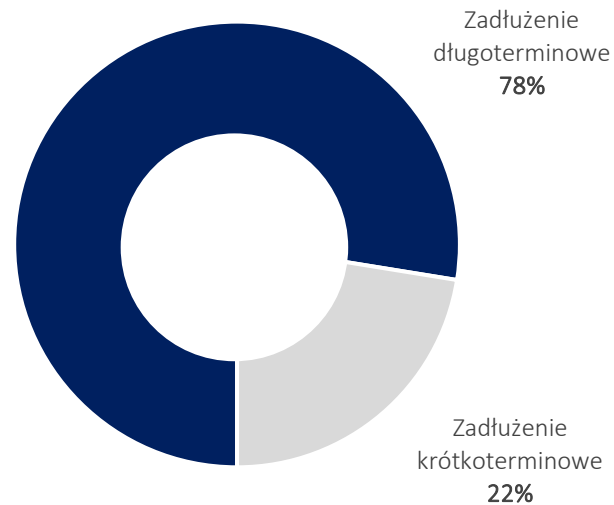
31.12.2020 – 38%

30.09.2021 – 38%

Struktura zadłużenia (mln PLN)



Zapadalność długu [%]



Zrównoważona struktura finansowania, ponad połowa w formie kredytów bankowych.

Prawie 80% to zadłużenie długoterminowe.

▲ Obligacje

PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

We wrześniu 2021 r. Cavatina Holding ustanowiła **program emisji obligacji**, który pozwala na emitowanie w jednej lub wielu seriach obligacji o wartości **do 200 mln PLN**.

Wszystkie obligacje będą zabezpieczone. Prospekt emisyjny na podstawie którego będą one emitowane jest w trakcie procedury zatwierdzania przez Komisję Nadzoru Finansowego.



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 + marża	21.06.2024 r.
Obligacje serii E są notowane na rynku obligacji Catalyst od 8 stycznia 2021 roku				
E1	20 500	19 901	WIBOR + marża	22.12.2024 r.
Obligacje serii E1 są notowane na rynku obligacji Catalyst od 29 czerwca 2021 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.