



 **CAVATINA**
LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC



PISMO ZARZĄDU

Kraków, dnia 26 kwietnia 2023 roku



Szanowni Akcjonariusze, Obligatariusze, Partnerzy i Klienci

Niniejszym składamy na Państwa ręce raport roczny spółki Cavatina Holding S.A. (dalej: „Spółka”) oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. (dalej: „Grupa”) za okres sprawozdawczy rozpoczynający się dnia 1 stycznia 2022 roku i kończący się dnia 31 grudnia 2022 roku.

Rok 2022 był niewątpliwie okresem bardzo intensywnej pracy nad realizacją naszej strategii biznesowej. Pracy, która zaowocowała między innymi w postaci zakończonego sukcesem procesu sprzedaży nieruchomości w ramach projektów "Carbon Tower" we Wrocławiu, "Ocean Office Park A" w Krakowie oraz "Tischnera Office" w Krakowie za łączną kwotę ponad 139 mln EUR.

Strategia Grupy zakłada przede wszystkim dalszy rozwój na rynku biurowym i powiększanie portfela o budynki biurowo-usługowe najwyższej jakości. Jej głównym celem jest rozbudowanie portfolio projektów inwestycyjnych do poziomu 1 mln m² powierzchni brutto (tzw. GLA) projektów ukończonych, a także będących w realizacji i zabezpieczonych. Realizację tych planów wspiera stabilna sytuacja finansowa Grupy, sprawdzone know-how oraz mocne zaplecze operacyjne.

Na dzień niniejszego listu Grupa posiada w swoim portfelu nieruchomości 11 zakończonych projektów biurowych o łącznej powierzchni ponad 150 tys. m² GLA, które są w wysokim stopniu skomercjalizowane i generują zadowalające przepływy pieniężne. Projekty pozostające w trakcie budowy, stanowiące ponad 130 tys. m² GLA, będą dostarczane w harmonogramach uwzględniających oczekiwania Grupy co do sytuacji rynkowej jak i ocenę perspektywy pełnej komercjalizacji projektów już zakończonych. Projekty zabezpieczone o dalszej łącznej powierzchni ponad 170 tys. m² GLA będą uruchamiane w harmonogramach uwzględniających możliwości kapitałowe Grupy oraz rozwój sytuacji na rynku inwestycyjnym oraz rynku najmu.

Niezmiennie koncentrujemy się na realizacji dużych projektów biurowych klasy A, często w ramach kompleksów wielofunkcyjnych (tzw. *mixed-use*). Bardzo ważnym aspektem działalności pozostaje tworzenie obiektów wyróżniających się architektonicznie o nowoczesnym designie i miastotwórczym oddziaływaniu, które spełniają potrzeby naszych klientów oraz społeczności lokalnych. Nasze inwestycje oddane do użytkowania w okresie sprawozdawczym otrzymały międzynarodowe certyfikaty ekologiczne BREEAM, na poziomie Excellent oraz Outstanding, a także liczne nagrody branżowe.

Rok 2022 był niewątpliwie okresem pełnym wyzwań, co jednak nie przeszkodziło Grupie w konsekwentnym realizowaniu strategii inwestycyjnej polegającej na systematycznym rozwoju portfela nieruchomości oraz maksymalizacji osiągniętych zysków. Zrealizowane przez nas do tej pory marże na projektach osiągały ponadprzeciętne poziomy. W 2022 roku zakończyliśmy realizację budynków biurowych: Global Office Park (wieże A1 oraz A2) w Katowicach o łącznej powierzchni ponad 55 tys. m² GLA, Palio Office Park B w Gdańsku o powierzchni ponad 7,7 tys. m² GLA oraz Quorum D we Wrocławiu o powierzchni ponad 16 tys. m² GLA. W pierwszym kwartale 2023 roku zakończyliśmy realizację trzech projektów: Widzewska Manufaktura D w Łodzi, Ocean Office Park B w Krakowie oraz Cavatina Hall B w Bielsko-Białej o łącznej powierzchni ponad 35 tys. m² GLA. Ponadto, dzięki pracy całego zespołu odpowiedzialnego za nabywanie nowych nieruchomości, zabezpieczyliśmy grunty pod kolejne inwestycje.

Dzięki posiadanym kompetencjom oraz konsekwentnemu budowaniu dobrych relacji z naszymi partnerami biznesowymi, wynajęliśmy od początku 2022 roku do dnia publikacji raportu ponad 50 tys. m² GLA, a w trakcie okresu sprawozdawczego pozyskaliśmy (w tym na międzynarodowym rynku bankowym) finansowanie dla naszych projektów na łączną kwotę ponad 760 mln zł.

Na szczególną uwagę zasługuje nasza aktywność na rynku obligacji. Zgodnie z przyjętą przez nas strategią dywersyfikacji źródeł finansowania przeprowadziliśmy od początku roku 2022 roku emisje obligacji serii P2022A, P2022B, P2022C oraz P2022D o łącznej wartości ponad 117 mln zł z ustanowionego w ubiegłym roku programu emisji obligacji skierowanym do inwestorów indywidualnych oraz emisję obligacji serii EURO1 o wartości 2,5 mln EUR. Wskaźniki finansowe Spółki pozostają nadal na bezpiecznym i stabilnym poziomie, a odpowiedzi na rosnące stopy procentowe w Polsce Grupa konsekwentnie zwiększa udział finansowania w walucie EUR.

Naszym celem jest dalsza konsekwentna realizacja przyjętej strategii biznesowej, poszerzenie oferty Spółki na rynku deweloperskim, a także umacnianie pozycji Grupy na rynku kapitałowym, poprzez aktywny dialog prowadzony z inwestorami indywidualnymi i instytucjonalnymi.

Zapraszamy Państwa do szczegółowej lektury niniejszego raportu i dziękujemy za zainteresowanie działalnością Grupy.



Prezes Zarządu

Rafał Malarz



Wiceprezes Zarządu

Daniel Draga



Członek Zarządu

Szymon Będkowski

ZARZĄD CAVATINA HOLDING S.A.