



 **CAVATINA**
LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC



PISMO ZARZĄDU

Kraków, dnia 31 marca 2022 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 2021 roku i kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku.

Rok 2021 był niewątpliwie okresem bardzo intensywnej pracy nad realizacją naszej strategii biznesowej i przygotowaniem do uzyskania statusu spółki giełdowej, co zostało zwieńczone w dniu 23 lipca 2021 roku pierwszym notowaniem akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Wartość oferty wyniosła 187,5 mln zł.

Nasza strategia zakłada dalszą ekspansję na rynku biurowym i powiększanie portfela o budynki biurowo-usługowe najwyższej jakości. Jej głównym celem jest rozbudowanie do końca 2025 roku portfolio projektów inwestycyjnych do poziomu 1 mln m² powierzchni brutto (tzw. GLA) ukończonych projektów klasy A, a także będących w realizacji i zabezpieczonych. Realizację tych planów umożliwi silna i stabilna sytuacja finansowa Grupy, sprawdzone know-how oraz mocne zaplecze operacyjne.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa posiadała w swoim portfolio nieruchomości 7 zakończonych projektów biurowych o łącznej powierzchni ponad 100 tys. m² GLA, które są w wysokim stopniu skomercjalizowane i generują zadowalające przepływy pieniężne. Projekty pozostające w trakcie budowy dostarczą w najbliższym czasie ponad 225 tys. m² GLA powierzchni biurowej na kluczowe rynki w największych polskich miast, takich jak Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk i Katowice, a projekty zabezpieczone o dalszej łącznej powierzchni blisko 170 tys. m² GLA posiadają, w zdecydowanej większości, pozwolenia na budowę i pozostają w gotowości do uruchomienia, stosownie do aktualnej sytuacji popytowej.

Niezmiennie koncentrujemy się na realizacji dużych biurowych projektów deweloperskich klasy A, o charakterze wielofunkcyjnym, w tym zapewnianiu komponentu biurowo-usługowego w tzw. projektach *mixed-use*. Niezmiennie, niezmiernie ważnym aspektem działalności jest to, iż tworzymy wyróżniające się architektonicznie obiekty o nowoczesnym designie i miastotwórczym oddziaływaniu, które spełniają potrzeby naszych klientów oraz społeczności lokalnych. Wszystkie inwestycje oddane w 2021 roku otrzymały międzynarodowy standard certyfikacji ekologicznej BREEAM, na poziomie Excellent, a także liczne nagrody branżowe. Całe portfolio poddajemy także ocenie wg systemów certyfikacji WELL Health-Safety Rating, aby ułatwić najemcom naszych przestrzeni biurowych sprostanie wyzwaniom tworzenia bezpiecznego środowiska pracy.

Ubiegły rok był niewątpliwie okresem pełnym wyzwań, głównie w związku z trwaniem pandemii COVID-19, co jednak nie przeszkodziło Grupie w konsekwentnym realizowaniu strategii inwestycyjnej polegającej na systematycznym rozwoju portfela nieruchomości oraz maksymalizacji osiąganych zysków. Zrealizowane przez nas do tej pory marże i rentowności na projektach osiągały ponadprzeciętne poziomy. W 2021 roku zakończyliśmy budowy i uzyskaliśmy decyzje w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie budynków biurowych: Equal Business Park D (ostatni budynek zrealizowany w ramach kompleksu Equal Business Park), Ocean Office Park w Krakowie (pierwszy budynek zrealizowany w ramach kompleksu Ocean Office Park) oraz Palio Office Park A w Gdańsku (pierwszy budynek zrealizowany w ramach kompleksu Palio Office Park). Nadto dzięki pracy całego zespołu odpowiedzialnego za nabywanie nowych nieruchomości zabezpieczyliśmy grunty pod kolejne inwestycje.

Dzięki posiadanym kompetencjom oraz konsekwentnemu budowaniu dobrych relacji z najemcami, wynajęliśmy od początku 2021 roku do dnia publikacji raportu ponad 60 tys. mkw. GLA. Warto w tym miejscu także wspomnieć, iż zawarte z tymi klientami umowy najmu nie odbiegają swoimi postanowieniami i warunkami biznesowymi od tych występujących na rynku najmu przed wystąpieniem pandemii COVID - 19, co skutkuje zabezpieczeniem stabilnych przepływów finansowych, generowanych przez te umowy.

W 2021 roku spółki działające w ramach Grupy pozyskały także, w tym na międzynarodowym rynku bankowym - finansowanie projektowe na łączną kwotę ponad 550 mln zł. Zawarte zostały między innymi istotne umowy kredytowe z bankami Berlin Hyp i Pekao o wartości 82 mln euro i 44,3 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie projektu Global Office Park w Katowicach oraz pozyskano od jednego z funduszy niepublicznych PZU kwotę 116,8 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie budowy budynku D w kompleksie Quorum we Wrocławiu.

Ponadto w 2021 roku byliśmy bardzo aktywni na rynku obligacji. W styczniu ubiegłego roku Spółka zadebiutowała na rynku Catalyst z pierwszą emisją obligacji publicznych o łącznej wartości 20 mln zł, które były wyemitowane w 2020 roku.

Zgodnie z przyjętą przez nas strategią dywersyfikacji źródeł finansowania przeprowadziliśmy w 2021 roku dodatkowe emisje obligacji serii E1, F oraz F1 o łącznej wartości blisko 100 mln zł oraz ustanowiliśmy dwa równoległe programy emisji obligacji na łączną kwotę 400 mln zł skierowane do inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych, które planujemy wykorzystywać w zależności od zapotrzebowania i sytuacji rynkowej. Pierwsza transza w wysokości ponad 40 mln zł została przez nas wprowadzona do obrotu giełdowego w dniu 11 marca 2022 roku. Warto dodać, że pomimo wzrostu zadłużenia wskaźniki finansowe Spółki pozostają nadal na dobrym i stabilnym poziomie.

Naszym celem jest dalsza konsekwentna realizacja przyjętej strategii biznesowej, a także umacnianie pozycji Spółki i 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.

ZARZĄD CAVATINA HOLDING S.A.



Prezes Zarządu

Rafał Malarz



Wiceprezes Zarządu

Daniel Draga



Członek Zarządu

Szymon Będkowski