



 **CAVATINA**
LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

 PISMO ZARZĄDU

Kraków, dnia 29 kwietnia 2024 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 2023 roku i kończący się dnia 31 grudnia 2023 roku.

Cavatina Holding ma za sobą kolejny bardzo intensywny, ale i udany rok. Do tej pory byliśmy znani przede wszystkim z unikatowych, zrównoważonych projektów biurowych, jednak w odpowiedzi na zmieniające się otoczenie rynkowe, poszerzyliśmy swoją działalność o projekty mieszkaniowe. Najmocniejszym akcentem minionego roku była transakcja nabycia atrakcyjnego gruntu w centrum Warszawy przy Chmielnej 75, gdzie Cavatina zamierza stworzyć imponujący kompleks z dominującą funkcją mieszkaniową, który uzupełni i rozwinie ważny fragment miasta. Koncepcja przyjaznej środowisku, otwartej na miasto wielofunkcyjnej inwestycji na ponad hektarowej działce zakłada także przestrzenie kulturotwórcze i rekreacyjne.

Niedawno zmieniona strategia Grupy zakłada dynamiczny rozwój na rynku mieszkaniowym i osiągnięcie dzięki temu jednej z wiodących pozycji rynkowych. Cel ten będzie realizowany poprzez realizację obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych, konwersję wybranych nieukończonych lub nierozpoczętych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych oraz akwizycję nowych projektów mieszkaniowych. Na dzień dzisiejszy całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ponad 110 tys. m² PUM (ok. 2,5 tys. mieszkań).

Na dzień niniejszego listu, w ramach realizowanych projektów mieszkaniowych, Grupa zabezpieczyła sprzedaż o wartości brutto przekraczającej 100 mln PLN. Pierwszy projekt z portfolio mieszkaniowego zostanie oddany do użytkowania w perspektywie najbliższych kilku miesięcy, a pozostałe dwa na początku kolejnego roku. Grupa intensywnie pracuje również nad uruchamianiem kolejnych projektów. Do końca roku w realizacji i sprzedaży powinny się znaleźć przynajmniej dwa kolejne projekty o łącznej powierzchni przekraczającej 40 tys. m² PUM.

Realizację tych ambitnych planów wspiera stabilna sytuacja finansowa Grupy, sprawdzone know-how oraz mocne zaplecze operacyjne.

Równolegle, 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, w ramach aktywnego zarządzania portfolio ukończonych projektów Grupa będzie dążyła również, pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych, do sprzedaży projektów komercyjnych, a w razie braku możliwości uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych Grupa będzie zarządzała ukończonymi projektami komercyjnymi w horyzoncie średnio lub długoterminowym.

Na dzień niniejszego listu Grupa posiada w swoim portfelu nieruchomości 13 zakończonych projektów biurowych o łącznej powierzchni ponad 175 tys. m² GLA, skomercjalizowanych w wysokim stopniu i generujących zadowalające przepływy pieniężne. Do końca roku Grupa planuje powiększyć to portfolio o kolejny projekt w Katowicach przy ul. Grundmanna. Decyzje o uruchamianiu kolejnych projektów będą podejmowane w oparciu o oczekiwania Grupy co do szeroko pojętej sytuacji rynkowej, w tym między innymi perspektywy rynku najmu jak i dezinvestycji z projektów ukończonych.

W minionym roku Cavatina Holding oddała do użytkowania budynki B i D w ramach kompleksu Ocean Office Park w Krakowie, Cavatina Hall B w Bielsku-Białej oraz WIMA Widzewska Manufaktura D w Łodzi, o łącznej powierzchni 40 tys. m² GLA. Ponadto, w pierwszym kwartale 2024 roku zakończyliśmy realizację Quorum A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m² GLA.

Zrealizowane przez nas obiekty otrzymały międzynarodowe certyfikaty ekologiczne BREEAM, na poziomie Excellent oraz Outstanding, a także liczne nagrody branżowe.

W obszarze pozyskiwania finansowania, na szczególną uwagę zasługuje nasza aktywność na rynku obligacji. Zgodnie z przyjętą przez nas strategią dywersyfikacji źródeł finansowania, w minionym roku przeprowadziliśmy emisje obligacji serii P2023A, P2023B_EUR, P2023C oraz P2023D o łącznej wartości ponad 110 mln PLN w ramach ustanowionego programu prospektywnych emisji obligacji. Ponadto, pozyskując finansowanie od Erste Bank dla budynków A i D w ramach kompleksu Quorum Office Park we Wrocławiu, potwierdziliśmy renomę Grupy wśród międzynarodowych instytucji finansowych.

Pomimo nominalnego wzrostu zadłużenia, dzięki równoległemu przyrostowi wartości projektów biurowych i mieszkaniowych wskaźniki finansowe Spółki pozostają stabilnym poziomem.

Naszym celem pozostaje dalsza konsekwentna realizacja przyjętej strategii biznesowej, 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



Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski

ZARZĄD CAVATINA HOLDING S.A.