

Gdańsk 24.04.2023

Szanowni Państwo, drodzy Obligatariusze!

W minionym roku Olivia Centre osiągnęła rekordowe wyniki komercjalizacji, poszerzyła spektrum branż, jakie rezydują w Olivii oraz odnotowała najwyższą w historii liczbę wydarzeń eventowych organizowanych na przestrzeniach Olivia Centre. Łączny współczynnik komercjalizacji budynków biurowych był wysoki i stabilny - wyniósł 92% na koniec 2022 roku. Powierzchnia wynajęta była w ramach długoterminowych umów najmu ponad 100 firmom, którymi są głównie międzynarodowi i krajowi Rezydenci (tj. Najemcy) o stabilnej sytuacji finansowej.

W 2022 powierzchnia podpisanych umów najmu osiągnęła 30 tys. m.kw. i dwukrotnie przekroczyła średnioroczne wyniki ostatnich lat. Olivii Centre udało się także osiągnąć największą dotychczas, w ciągu roku, liczbę umów podpisanych z nowymi Rezydentami. W 2022 roku swoje biura w Olivii Centre otworzyły takie firmy m.in. Nike, Polskie Sieci Elektroenergetyczne, Graphcore, Softserve, Acaisoft, Sentillia B.V., Just Join IT, Squad Poland i Itechart. Odnotowujemy, że w 2022 r pracownicy korzystali, a pracodawcy akceptowali pracę hybrydową. Toczy się dyskusja czy oraz na ile zmiany będą trwałe. Nie czekaliśmy na rozstrzygnięcie jak będzie wyglądał docelowy model pracy, ale aktywnie poszukiwaliśmy nowych najemców na niewykorzystywane powierzchnie. Z sukcesem zagospodarowaliśmy część powierzchni, która zgłoszona została przez dotychczasowych najemców jako niewykorzystana. Dzięki nowo podpisanym umowom zwiększyliśmy ilość najemców, co uważamy za ostatecznie korzystną sytuację biznesową zwłaszcza, że dotychczasowi Rezydenci wydłużyli umowy.

Najemcy poszukują biur dopasowanych do ich aktualnej strategii. Informują nas często, że biura powinny być zlokalizowane w najlepszych i najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Dodatkowo podkreślają jednak, że bardziej niż dotychczas ważne są z punktu widzenia zarządzania zasobami HR usługi towarzyszące. Uważamy, że potwierdziła się teza, że różnorodność usług w Olivii Centre jest długoterminowym atutem z punktu widzenia zarządzania HR.

Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że jest w zasadzie standardem, że z każdą z nowych inwestycji w Olivia Centre, z każdym Rezydentem łączy się uruchomienie procesów rekrutacyjnych. Często w trakcie spotkań słyszymy, że Olivia Centre jest istotnym elementem rozwoju całego regionu pomorskiego, stanowiąc blisko 20% rynku biurowego Metropolii Gdańskiej.

Olivia Garden – egzotyczny, całoroczny egzotyczny ogród dostępny dla pracowników i innych gości w 2022 roku zdobyła prestiżową nagrodę European Property Awards, nazywaną architektonicznym Oscarem. Równie dużą frekwencją cieszą się najwyższe piętra Olivii Star. W ramach Olivia Star dostępny jest taras widokowy z panoramą widokową na Zatokę Gdańską z wysokości ponad 150 metrów nad wodą, restauracje casual oraz wyjątkowe przedsięwzięcie zarządzane przez Paco Pereza, zdobywcę kilku gwiazdek prestiżowego przewodnika kulinarnego Michelin - Arco. W centrum eventowo – konferencyjnym na 34 piętrze Olivii Star odbyły się liczne eventy, koncerty i sztuki teatralne. Artyści są licznie oglądani osobiście przez zaproszonych gości na 32 - 34 piętrze oraz dzięki własnej produkcji



medialnej - via Internet. Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że na liście Artystów znaleźli się min. : Andrzej Grabowski, Krystyna Janda, Patrycja i Grzegorz Markowscy, Wojciech Mazolewski, Leszek Możdżer Krzysztof Zalewski, Daria Zawiałow. Noworoczny wieczór swoim koncertem zamknął rok 2022 były wokalista zespołu Genesis Ray Wilson.

W 2022 roku jeszcze bardziej niż zwykle skoncentrowaliśmy się na budowaniu i rozwoju społeczności, która jest naszym wyróżnikiem i atutem. Agresja Rosji na Ukrainę postawiła przed nami ogromne wyzwanie, dlatego w ubiegłym roku zorganizowaliśmy 9 kampanii mających na celu wsparcie społeczności osób, które zmuszone zostały do ucieczki z Ukrainy. W minionym roku staraliśmy się również stworzyć wiele okazji do tego, aby nie tylko nasi Rezydenci, ale też okoliczni mieszkańcy mogli rozwijać się w Olivii prywatnie i zawodowo, dzielić wspólne pasje oraz zainteresowania, dbać o wzajemne relacje, zdrowie, samopoczucie. Rok 2022 zamknęliśmy dostarczając przestrzeni lub organizując 1680 wydarzeń, 10 klubów pasji oraz uzyskując odnowioną certyfikację WELL Health-Safety Rating z punktacją 25/25 punktów. Dodatkowo, w 2022 roku Olivia Star otrzymała certyfikat końcowy BREEAM w pełnej wersji uwzględniającej aranżację powierzchni najmu (Fully Fitted) z oceną Excellent.

Doskonale zdajemy sobie sprawę, jak ważna jest nasza współodpowiedzialność za nasze otoczenie w wielu wymiarach w tym za społecznym czy szeroko rozumianej ekologii. Posiadanie solidnych i odpornych na czynniki zewnętrzne ram tzw. ESG pozwala nam lepiej zarządzać naszą organizacją i w sposób bardziej odpowiedzialny kierować strategią dalszego rozwoju. Biorąc pod uwagę oczekiwania Interesariuszy oraz naszą oczywistą potrzebą działania zrównoważonego rozwoju przygotowaliśmy również roczny raport ESG z odniesieniem do międzynarodowych standardów raportowania GRI 2021 (Global Reporting Initiative) oraz wytycznymi odnośnie ujawnień klimatycznych TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). Ponadto, z uwagi na członkostwo w UNGC, raport nawiązuje do Celów Zrównoważonego Rozwoju (SDG - Sustainable Development Goals). Wydaje się, że nasze działania wyprzedziły trendy i że zaangażowanie we wsparcie lokalnej społeczności w wielu aspektach - i to od początku projektu - przynoszą obecnie wielokrotnie, pozytywne efekty.

Redukcja emisji gazów cieplarnianych jest w centrum uwagi naszych Interesariuszy i rządów UE. Podjęliśmy decyzję aby liczyć nasz ślad węglowy wykorzystując międzynarodowy standard Greenhouse Gas Protocol A Corporate Reporting Standard i wprowadzamy działania dekarbonizacyjne. W ubiegłym roku rozpoczęliśmy również cykliczną analizę portfela nieruchomości wykorzystując narzędzie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), która - wraz z przeprowadzoną analizą ryzyk klimatycznych zgodnie z wytycznymi TCFD - pozwoliła na wypracowanie optymalnej ścieżki dekarbonizacyjnej. Raport ESG przedstawia szczegóły dotyczące osiągniętych poziomów redukcji emisji w zakresach zgodnych z GHG Protocol. W ubiegłym roku zmniejszyliśmy intensywność emisji w zakresie 1. i 2. o 21% w porównaniu z rokiem bazowym. Dane o których mówimy są coraz częściej zauważane przez instytucje finansowe oraz Rezydentów i istotne w trakcie negocjacji.

W trakcie 2022 roku Grupa kapitałowa Tonsa, do której należy Spółka, rozszerzyła, zgodnie ze strategią, portfel swoich inwestycji również o projekty mieszkaniowe. W 2022 roku Grupa rozpoczęła budowę dwóch budynków mieszkaniowych i sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku – pierwszej inwestycji mieszkaniowej. Pozwolenie na użytkowanie i wydanie klientom apartamentów zaplanowane jest na II połowę 2023 roku. Sprzedaż apartamentów postępuje zgodnie z przyjętym biznes planem. Dywersyfikacja portfela inwestycji i wejście w nowy segment działalności powinna wpłynąć korzystanie na Grupę. Jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi nowymi ryzykami specyficznymi dla branży nieruchomości mieszkaniowych.

W ramach II programu emisji obligacji obowiązującego od 2021 roku do końca 2022 roku Spółka pozyskała łącznie blisko 90 mln zł. W trakcie 2022 roku dokonała przedterminowej spłaty wszystkich serii obligacji, które miały zakończyć się w 2023 roku (łączna wartość wykupionych obligacji wynosiła

25 mln zł). W marcu 2023 roku Spółka otworzyła III program emisji obligacji do 150 mln zł i w latach 2023-2024 planuje kontynuować kolejne emisji w ramach tego programu. Pozyskane środki Spółka planuje reinwestować głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Olivia Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części).

W lutym 2023 Olivia Centre otrzymała pozwolenie na budowę dwóch kolejnych budynków na działce bezpośrednio sąsiadującej z istniejącymi budynkami biurowymi – budynku ze 150 apartamentami oraz budynku biurowego o powierzchni ponad 15 tys GLA. Otrzymane pozwolenie potwierdza jest zgodne z kierunkiem rozwoju, jaki Olivia obrała od początku swojego istnienia jako wielofunkcyjnego, otwartego na mieszkańców i turystów centrum. Sądzymy, że obecność inwestycji z dużą ilością apartamentów na wynajem w bliskim sąsiedztwie Olivii Centre wpłynie korzystnie na komponent biurowy. Zrobimy dużo aby sąsiedztwo pełne było pozytywnej synergii pomiędzy korzystaniem z biur, mieszkań, eventów, centrum sportowego, restauracji będąc w bliskim sąsiedztwie uniwersytetu i korzystając z lokalizacji w samym centrum geograficznym Trójmiasta.

Szanowni Państwo przekazuję na Wasze ręce raport roczny Olivia Fin Sp. z o.o. SKA, jednocześnie dziękuję za zaufanie jakim nas obdarzacie.

Z wyrazami szacunku

20230424 Olivia Fin Sp. z o.o. SKA List Prezesa Zarządu

Maciej Grabski – Prezes Zarządu Komplementariusz