




Publiczna Emisja Obligacji serii P2026A Cavatina Holding S.A.

Prezentacja dla inwestorów

Kraków, kwiecień 2026 r.



INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ CAVATINA HOLDING S.A. („**SPÓŁKA**”) WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI. OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 16 MARCA 2026 R. („**PROSPEKT**”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („**OFERTA**”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.CAVATINA.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL / STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB JEST ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKIKH KOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKIKH KOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKIKH KOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKIKH KOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

TERMINY PISANE WIELKĄ LITERĄ I NIE ZDEFINIOWANE INACZEJ W NINIEJSZYM MATERIALE, MAJĄ ZNACZENIE NADANE IM W PROSPEKCIE, W TYM W OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A.

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie w części „Czynniki ryzyka”.

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta i Grupy, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Spółkę zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Do głównych czynników ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność Emitenta i Grupy do wykonania jej zobowiązań wynikających z Obligacji zalicza się:

1. Ryzyko, że rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, w szczególności ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów komercyjnych, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych pod kątem zdolności do spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji;
2. Ryzyko związane z faktem, że część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań, w tym Obligacji;
3. Ryzyko, że realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców wskutek wystąpienia czynników powodujących osłabienie popytu na mieszkania;
4. Ryzyko, że Emitent opóźni się lub nie wykona zobowiązań z Obligacji w całości lub części (w szczególności jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności);
5. Ryzyko, że wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu;
6. Ryzyko związane z faktem, że w najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego Grupy Emitenta;
7. Ryzyko, że szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu oraz poziomu kursu walutowego mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów komercyjnych, przychody i płynność Spółki i Grupy.

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami zalicza się:

1. Ryzyko wynikające z charakteru Poręczeń jako zabezpieczeń Obligacji

Poprzez udzielenie Poręczeń Poręczyciel każdorazowo zobowiąże się do spełnienia – po wezwaniu Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń – świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny. Mając na uwadze, że Poręczenia stanowić będą jedynie zobowiązanie Poręczyciela, istnieje ryzyko, że Poręczyciel tych zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym.

2. Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

3. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o wskaźnik WIBOR. W okresie od Dnia Emisji Obligacji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej, które wpłyną na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji.

4. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

Zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja. Zaistnienie powyższych przypadków może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 16 marca 2026 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii P2026A jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii P2026A.

Parametry emisji serii P2026A

Emitent	Cavatina Holding S.A.
Podmiot Zabezpieczający	Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca względem Emitenta)
Wartość emisji	Do 50 mln PLN, z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji do 100 mln PLN
Termin wykupu	05.05.2030 r. (4 lata)
Cena nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Cena emisyjna 1 Obligacji	993 PLN w dniach 13-16.04.2026 r., 995 PLN w dniach 17-20.04.2026 r., 997 PLN w dniach 21-24.04.2026 r. Cena emisyjna może zostać uiszczona z wykorzystaniem Potrącenia z wierzytelnością Inwestora z tytułu nabycia przez Emitenta w celu ich umorzenia obligacji Emitenta serii P2022D i P2023A.
Minimalny zapis	1 Obligacja
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża ustalona w drodze book buildingu ze zbioru (5,20%; 5,30%; 5,40%; 5,50%; 5,60%; 5,70%) Marża zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje.
Typ oprocentowania	Zmienne
Cel emisji	Nie został określony. Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta, w szczególności nabycie przez Emitenta Obligacji Rolowanych oferowanych przez Inwestorów w ramach zapisów na Obligacje opłacanych z wykorzystaniem Potrącenia.
Catalyst	Emitent planuje wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym GPW.
Informacje dodatkowe	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	13.04.-24.04.2026 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	28.04.2026 r.
Planowany Dzień Emisji	05.05.2026 r.

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2026A:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

NOBLE
SECURITIES
DOM MAKLEPSKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2026A.

Podstawowe informacje o Emitencie i Grupie Cavatina

BELG
APARTAMENTY

Katowice



Informacje o Grupie Cavatina Holding

- Grupa Cavatina Holding („Grupa”) jest **jednym z największych polskich deweloperów powierzchni biurowych** oraz realizuje projekty mieszkaniowe na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy.
- Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Od początku swojej działalności Grupa ukończyła budowę **22 projektów** komercyjnych o łącznej powierzchni **blisko 348 tys. m2 GLA**.
- Grupa jest **obecna w największych miastach Polski** – Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Katowicach, Bielsku Białej oraz Gdańsku.
- Dotychczas **Grupa Cavatina Holding sprzedała** do zewnętrznych podmiotów **8 projektów** za łączną kwotę przekraczającą **1,6 mld PLN**. Wśród sprzedanych projektów są: 3 etapy kompleksu Equal Business Park, Tischnera Office, Ocean Office Park A (Kraków), Diamentum Office, Carbon Tower (Wrocław) oraz Chmielna 89 (Warszawa).
- Do największych najemców powierzchni biurowej należą m.in.: Sabre, ING Bank B.V., TU Warta, UPC, PKO BP, Integer, Grupa LuxMed.
- W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje obecnie **4 projekty o łącznej powierzchni ok. 76 tys. PU**, a w przygotowaniu są kolejne projekty o łącznej powierzchni ok. 30 tys. PU.
- Spółka Cavatina Holding S.A. jest jednostką dominującą (holdingową) dla Grupy, która funkcjonuje w ramach **Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o.**, której jednostką dominującą, tj. spółką Cavatina sp. z o.o., jest **Podmiotem Zabezpieczającym**.
- Grupa Cavatina Holding posiada **własną pracownię projektową oraz generalnego wykonawcę** w pełnym zakresie realizacji inwestycji: shell and core oraz fit-out – **Cavatina GW sp. z o.o.**

Projekty biurowe



blisko 348 tys. m² GLA
ukończonych projektów



95 tys. m² GLA
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu*



149,50 tys. m² GLA**
sprzedanych projektów



1,6 mld PLN
łączna wartość sprzedanych
projektów

* może w przyszłości podlegać częściowej konwersji na projekty mieszkaniowe
** 157,60 tys. m² GLA uwzględniając sprzedaż Cavatina Hall A (leasing zwrotny)

Projekty mieszkaniowe



76 tys. m² PU
projektów w budowie



30 tys. m² PU
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu



485
lokale sprzedane
w 2025 r.



860
lokale ukończone
i do ukończenia w 2026 r.

Strategia Grupy Cavatina Holding


- W dniu 17 stycznia 2024 r. Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. przyjął **nową strategię**. Nowym celem strategicznym Grupy jest dynamiczny **rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż** do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji **jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce**.
- Cel ten jest realizowany poprzez:
 - realizację obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych,
 - konwersję wybranych nieukończonych lub nierozpoczętych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych,
 - akwizycję nowych projektów mieszkaniowych.
- W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa koncentruje się na **aktywnym zarządzaniu portfolio ukończonych projektów oraz selektywnej realizacji kolejnych projektów** z posiadanego banku ziemi.
- Zgodnie z wcześniejszym modelem biznesowym, pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych, Grupa będzie kontynuowała **sprzedaż projektów komercyjnych**. Grupa dopuszcza również możliwość średnio lub długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.
- Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa aktualnie szacuje na ok. 105 tys. m² PU (ok. 2,1 tys. mieszkań)**, których szacunkowa sprzedaż przekracza 2,1 mld PLN.
- W ramach GK Poręczyciela funkcjonuje również deweloper Resi Capital S.A., której portfel projektów sięga kilka tys. mieszkań.


W grudniu 2024 r., w lutym 2025 r. oraz kwietniu 2025 r. zamienne PnB** uzyskały odpowiednio projekty Belg Apartamenty, Quorum Tower (Wrocław) oraz Grundmanna Apartamenty (Katowice), a we wrześniu 2025 r. PnB uzyskała Widzewska Manufaktura bud. A (Łódź). Łącznie na wymienionych gruntach zakładane jest wybudowanie prawie 1 600 lokali.

Pierwszym przykładem gruntu, który został nabyty w celu zrealizowania na nim projektu mieszkaniowego jest grunt, na którym powstaje I etap projektu Belg Apartamenty w centrum Katowic. W 2024 r. Cavatina Holding dodatkowo nabyła grunt pod realizację projektu Chmielna 75.

LOKALIZACJA PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH I KIERUNKI ROZWOJU

Główne kierunki rozwoju Grupy: **Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała**

 projekty w budowie (76 tys. m²)

 projekty w przygotowaniu (30 tys. m²)

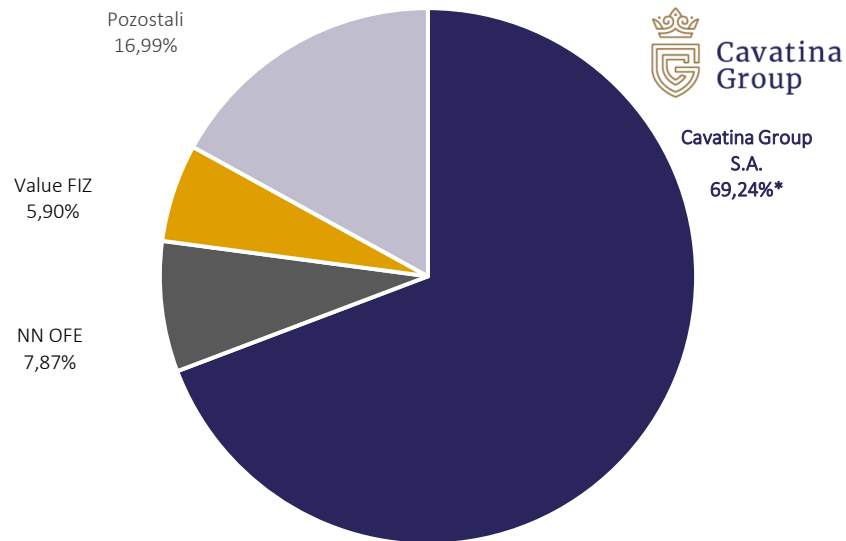
 projekty gotowe (25 tys. m²)



Struktura akcjonariatu Emitenta

- W lipcu 2021 r. Emitent przeprowadził **pierwszą ofertę publiczną**, z której pozyskał **187,5 mln PLN wpływów brutto** z tyt. emisji nowych akcji. Środki z emisji zostały przeznaczone na sfinansowanie zakupu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu oraz na nakłady inwestycyjne ponoszone przez spółki celowe Grupy w związku z realizacją wybranych projektów.
- W pierwszej ofercie publicznej akcji Emitenta wzięły udział obecne na polskim rynku fundusze inwestycyjne, w tym NN OFE i Value FIZ, z aktualnym udziałem powyżej 5% w strukturze akcjonariatu Emitenta.
- Większościowym akcjonariuszem Emitenta jest Cavatina Group S.A., która posiada bezpośrednio 68,43% akcji Emitenta. 100% akcji w Cavatina Group S.A. posiada **Cavatina sp. z o.o.** (jednostka dominująca najwyższego szczebla, Podmiot Zabezpieczający). Większościowym udziałowcem Podmiotu Zabezpieczającego (92% udziałów) jest Pan **Michał Dziuda** – założyciel i Prezes Zarządu Cavatina sp. z o.o., były akcjonariusz i wieloletni prezes holdingu nieruchomościowego Murapol S.A.
- W skład **Zarządu Emitenta** wchodzi: Rafał Malarz – Prezes Zarządu, a także Daniel Draga i Szymon Będkowski jako Wiceprezisi.
- W skład **Rady Nadzorczej Emitenta**, oprócz Przewodniczącego Michała Dziudy, wchodzi: Filip Dziuda, Paulina Lesiak-Święciek, Agnieszka Netter oraz Krzysztof Smółka.

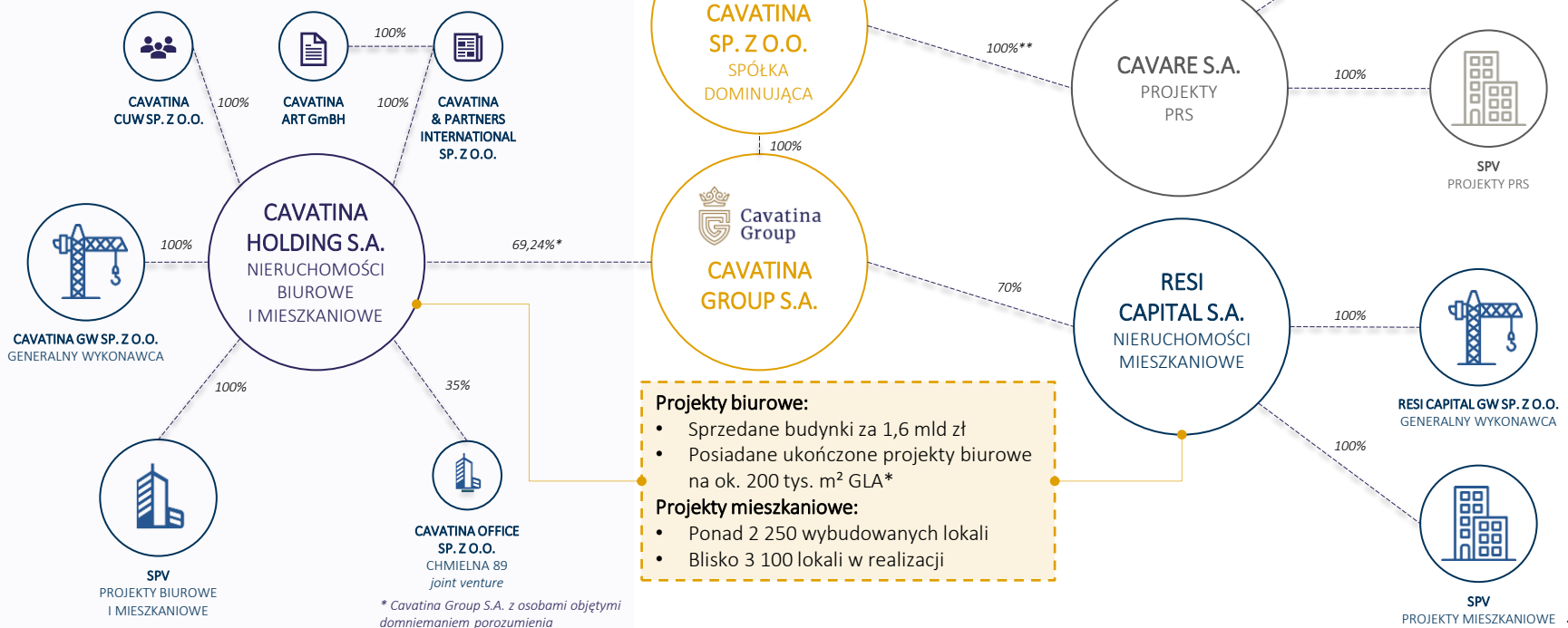
STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA



Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina sp. z o.o., zaś większościowym udziałowcem Cavatina sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda. Przedstawiona wartość odzwierciedla łączny stan posiadania (bezpośrednio i pośrednio wraz z osobami objętymi domniemaniem porozumienia). Cavatina Group S.A. posiada bezpośrednio 68,43% akcji i głosów Emitenta

Struktura Grupy Poręczyciela

Grupa Kapitałowa Emitenta – Cavatina Holding S.A.



** Cavatina Sp. z o.o. z osobami objętymi domniemaniem porozumienia

Informacje finansowe o Cavatina sp. z o.o. (Poręczyciel)



Bilans (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Aktywa trwałe, w tym:	2 732,3	3 069,7	2 676,6
Nieruchomości inwestycyjne	2 504,8	2 816,2	2 404,8
Aktywa obrotowe, w tym:	1 068,8	1 090,7	1 775,3
Zapasy	805,0	930,3	1 571,4
Pozostałe aktywa finansowe*	48,4	31,5	98,5
Środki pieniężne	115,2	22,1	17,0
Aktywa razem	3 801,1	4 160,4	4 452,0
Kapitał własny	1 226,3	1 276,6	1 285,9
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	2 574,4	2 883,8	3 166,1
Kredyty i pożyczki	1 592,1	1 628,6	1 709,2
Obligacje	394,3	609,4	690,8
Zobowiązania inwestycyjne	158,3	166,2	183,2
Pozostałe zobowiązania niefinansowe **	212,9	212,8	271,6
Dług netto	1 936,7	2 283,5	2 504,0
Dług netto / kapitał własny	1,58x	1,79x	1,95x

Rachunek wyników (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2025 – 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań	49,1	483,7	147,0
Wynik na sprzedaży mieszkań	11,3	120,3	33,1
Zysk z działalności operacyjnej	148,3	183,8	80,7
Zysk brutto	121,7	72,1	30,1
Zysk netto	97,0	59,1	21,0

* w tym rachunki powiernicze; ** w tym zaliczki od klientów;
DN bez zadłużenia finansowego bez leasingu z tyt. prawa użytkownika wieczystego gruntów.

Źródło: Dane skonsolidowane roczne za 2023 – 2024 zaudytowane oraz raport za I pół. 2025r.
Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Poręczyciel posiada dominujące udziały w Cavatina Group S.A. (większościowy udziałowiec Emitenta), Resi Capital oraz Cavare S.A. zajmującą się projektami mieszkań na wynajem (PRS).

Grupa Poręczyciela prowadzi aktywność w segmencie nieruchomości, polegającą na realizacji projektów mieszkaniowych oraz komercyjnych.

Aktywa trwałe Poręczyciela stanowiły ok. 60% sumy aktywów ogółem na koniec 1H 2025 r. Najistotniejszą pozycją wartości aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2,4 mld zł, tj. 54 % aktywów na koniec 1H 2025 r.), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów komercyjnych, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

Zapasy, które stanowią projekty mieszkaniowe, stanowią już 35% aktywów ogółem na koniec 1H 2025 r.

Zobowiązania długoterminowe Poręczyciela wzrosły o 11,6% r/r w wyniku dalszego pozyskania finansowania prowadzonych inwestycji. Wzrost salda zobowiązań krótkoterminowych o ponad 27% wynika w głównej mierze ze wzrostu salda zobowiązań z tytułu otrzymanych wpłat klientów na mieszkaniowe rachunki powiernicze (udział 6,1% w pasywach ogółem na koniec 1H 2025 r.).

Poręczyciel odnotował w 1H 2025 r. sprzedaż 260 lokali co przełożyło się na przychody w wysokości 147 mln zł oraz marżę brutto na poziomie 22,5%.

Wynik operacyjny Poręczyciela w 1H 2025 r. osiągnął wartość niespełna 81 mln PLN. Wpływ na całkowity wynik (poza kosztami sprzedaży) miał wynik z najmu i aranżacji w wysokości 43 mln zł oraz wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości prawie 37 mln zł. Koszty finansowe w łącznej wysokości 77 mln zł wpłynęły ostatecznie na wynik netto, który wyniósł 21 mln zł na koniec 1H 2025 r.

Informacje o Grupie Resi Capital

- Resi Capital S.A. jest deweloperem mieszkaniowym, którego **70% akcji należy**, pośrednio przez spółkę Cavatina Group S.A., **do Poręczyciela**.
- Działalność Grupy Resi Capital koncentruje się na realizacji i sprzedaży mieszkań w segmencie premium oraz o podwyższonym standardzie do klientów indywidualnych.
- **Grupa rozpoczęła sprzedaż pierwszego projektu w 2022 r.** (Global Apartments w Katowicach) i w ciągu ok. 3,5 roku, tj. do końca 2025 r., **sprzedała blisko 1,5 tys. mieszkań**. Grupa ukończyła budowę 4 projektów w Katowicach, Krakowie, Wrocławiu i Łodzi, w których powstało łącznie blisko 1,6 tys. mieszkań
- W realizacji na 31.03.2026 r. znajdowało się 6 projektów, liczących razem ponad 1500 lokali. W 1Q 2026 r. rozpoczęto realizację projektu Liberty Tower w ścisłym centrum Warszawy liczącego blisko 600 lokali.
- W I poł. 2025 r. w przychodach ze sprzedaży Grupy Resi Capital uwzględniono 122 lokali (vs. 707 lokali w 2024 r.).
- Podobnie jak w przypadku Grupy Cavatina Holding, Grupa Resi Capital zarządza wszystkimi kluczowymi procesami we własnym zakresie – począwszy od nabycia gruntu, poprzez projekt architektoniczny, generalne wykonawstwo (Resi Capital GW sp. z o.o.) oraz sprzedaż.



70 tys. m²
projektów w budowie



ponad 120 tys. m² PU
zabezpieczonych projektów
w przygotowaniu



420
lokale sprzedane
w 2025 r.



456
lokale do ukończenia
w 2026 r.

Źródło: Emitent, dane na 31 marca 2026 r.

Bilans (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Aktywa trwałe, w tym:	57,6	90,5	145,6
Nieruchomości inwestycyjne	48,6	77,5	120,8
Aktywa obrotowe, w tym:	662,9	637,1	669,1
Zapasy	580,0	570,7	602,5
Pozostałe aktywa finansowe	16,4	29,4	32,8
Środki pieniężne	52,5	3,6	2,3
Aktywa razem	720,5	727,5	814,7
Kapitał własny	118,8	192,7	201,7
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	601,7	534,8	613,0
Kredyty i pożyczki	270,8	225,8	230,0
Obligacje	27,0	147,1	159,7
Zobowiązania inwestycyjne	74,9	47,1	68,1
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	206,2	94,4	132,1
Dług netto	228,9	378,2	331,7
Dług netto / kapitał własny	1,93	1,96	1,64

Rachunek wyników (mln PLN)	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2025 - 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań	49,1	483,7	83,6
Wynik na sprzedaży mieszkań	11,1	111,2	5,9
Zysk z działalności operacyjnej	18,4	97,3	16,5
Zysk brutto	21,7	91,1	11,9
Zysk netto z działalności kontynuowanej	17,4	74,1	8,9

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Resi Capital S.A.

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Podsumowanie biznesowe – projekty biurowe

CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING
Warszawa



Harmonogram projektów biurowych

Projekt1	Miasto	GLA (m ²)	NOI / docelowy NOI* (tys. EUR)	Poziom najmu/ przednajmu (%)	Wartość bilansowa 31.12.2025 (tys. PLN)	Termin zakończenia
ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE						
<i>Diamentum Office</i>	Wrocław	9 300	1 550			2Q 2018
<i>Equal Business Park A-C</i>	Kraków	49 300	8 650	ponad 1,6 mld PLN wpływów ze sprzedaży		4Q 2018
<i>Chmielna 89</i>	Warszawa	25 200	6 000		2Q 2020	
<i>Tischnera Office</i>	Kraków	33 600	6 100		4Q 2019	
<i>Carbon Tower</i>	Wrocław	19 100	3 400		2Q 2019	
<i>Ocean Office Park A</i>	Kraków	13 000	2 350			Q3 2021
RAZEM:		149 500	28 050			
ZAKOŃCZONE						
<i>Global Office Park A</i>	Katowice	55 300	10 735	92%	538 976	Q1 2022
<i>Global Office Park C</i>	Katowice	4 060	760	100%	40 154	Q4 2020
<i>Equal Business Park D</i>	Kraków	11 450	2 160	94%	121 764	Q1 2021
<i>Palio A</i>	Gdańsk	16 500	3 200	100%	165 688	Q1 2021
<i>Palio B</i>	Gdańska	7 700	1 430	100%	76 969	Q2 2022
<i>Cavatina Hall (cz. biurowa)**</i>	Bielsko-Biała	8 100	1 670	100%	81 121	Q4 2020
<i>Quorum D</i>	Wrocław	16 200	3 200	83%	176 042	3Q 2022
<i>Cavatina Hall B</i>	Bielsko-Biała	4 900	865	89%	39 333	Q1 2023
<i>Ocean Office Park B</i>	Kraków	28 600	5 350	95%	302 059	Q1 2023
<i>WiMa D</i>	Łódź	1 900	290	100%	16 704	Q1 2023
<i>Ocean Office Park D</i>	Kraków	4 750	920	100%	54 749	Q3 2023
<i>Quorum A</i>	Wrocław	18 200	3 550	45%	176 042	Q1 2024
<i>Grundmanna A</i>	Katowice	20 800	3 950	99%	169 167	Q4 2024
RAZEM:		198 460	38 080	90%***	1 959 867	

* docelowy poziom dochodu operacyjnego netto, policzony jako iloraz powierzchni najmu brutto (GLA) oraz rynkowych stawek czynszowych

** sprzedaż w leasingu zwrotnym w maju 2025 r.

*** średnia ważona wartością zakończonych projektów biurowych

Źródło: Emitent; dane dotyczące poziomu najmu na koniec 31 marca 2026 r.

Na zabezpieczonym banku ziemi (grunty zakupione oraz będące przedmiotem przedwstępnych umów nabycia) Cavatina Holding może wybudować ok. 95 tys. m² GLA, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe.

W związku z dynamicznie zmieniającą się sytuacją na rynku inwestycyjnym, Grupa na bieżąco dostosowuje plany inwestycyjne.

22 maja 2025 r. Grupa sprzedała Cavatina Hall A wraz z przynależącą salą konferencyjno-koncertową za ponad 22,8 mln EUR i podpisała umowę leasingu zwrotnego na 120 miesięcy.



Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

PALIO OFFICE PARK A		PALIO OFFICE PARK B		EQUAL BUSINESS PARK D		CAVATINA HALL A	
							
Gdańsk, ul. Jana z Kolna		Gdańsk, ul. Jana z Kolna		Kraków, ul. Wielicka		Bielsko Biała, ul. Dworkowa*	
GLA:	16 500 m ²	GLA:	7 700 m ²	GLA:	11 450 m ²	GLA:	8 100 m ²
Komercjalizacja:	100%	Komercjalizacja:	100%	Komercjalizacja:	94%	Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	165,7 mln PLN	Wartość bilansowa:	77,0 mln PLN	Wartość bilansowa	121,8 mln PLN	Wartość bilansowa:	81,1 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 200	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 430	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	2 160	Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	1 670
Saldo kredytu:	97,0 mln PLN	Saldo kredytu:	45,7 mln PLN	Saldo kredytu:	67,5 mln PLN	Saldo kredytu:	56,1** mln PLN
Rozpoznana marża:	35%	Rozpoznana marża:	20%	Rozpoznana marża:	35%	Rozpoznana marża:	25%

* Budynek Cavatina Hall z wyłączeniem części koncertowo-konferencyjnej, która została zaklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych

**leasing zwrotny.

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 960 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 31.12.2025)

38,1 mln EUR

Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)

90%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

GLOBAL OFFICE PARK A1,A2



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	55 300 m ²
Komercjalizacja:	92%
Wartość bilansowa:	539,0 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	10 735
Saldo kredytu:	324,3 mln PLN
Rozpoznana marża:	16%

GLOBAL OFFICE PARK C



Katowice, ul. Mickiewicza

GLA:	4 060 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	40,1 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	760
Saldo kredytu:	23,4 mln PLN
Rozpoznana marża:	27%

CAVATINA HALL B



Bielsko Biala, ul. Dworkowa

GLA:	4 900 m ²
Komercjalizacja:	89%
Wartość bilansowa:	39,3 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	865
Saldo kredytu:	25,1 mln PLN
Rozpoznana marża:	-1%

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 960 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 31.12.2025)

38,1 mln EUR

Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)

90%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

QUORUM OFFICE PARK D



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	16 200 m ²
Komercjalizacja:	83%
Wartość bilansowa:	176,0 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 200
Saldo kredytu:	107,6 mln PLN
Rozpoznana marża:	11%

OCEAN OFFICE PARK D



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	4 750 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	54,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	920
Saldo kredytu:	27,8 mln PLN
Rozpoznana marża:	-5%

OCEAN OFFICE PARK B



Kraków, ul. Klimeckiego

GLA:	28 600 m ²
Komercjalizacja:	95%
Wartość bilansowa:	302,1 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	5 350
Saldo kredytu:	175,6 mln PLN
Rozpoznana marża:	28%

198 460 m²

łączna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 960 mln PLN

łączna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 31.12.2025)

38,1 mln EUR

Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)

90%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

WIMA D



Łódź, ul. Piłsudskiego

GLA:	1 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	16,7 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	290
Saldo kredytu:	10,6 mln PLN
Rozpoznana marża:	1%

QUORUM OFFICE PARK A



Wrocław, ul. Sikorskiego

GLA:	18 200 m ²
Komercjalizacja:	45%
Wartość bilansowa:	177,1 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 550
Saldo kredytu:	121,0 mln PLN
Rozpoznana marża:	12%

GRUNDMANNA OFFICE PARK A



Katowice, ul. Grundmanna

GLA:	20 800 m ²
Komercjalizacja:	99%
Wartość bilansowa:	169,2 mln PLN
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR):	3 950
Saldo kredytu:	117,7 mln PLN
Rozpoznana marża:	12%

198 460 m²

łącna powierzchnia najmu (GLA) projektów ukończonych

1 960 mln PLN

łącna wartość bilansowa projektów ukończonych (wycena na dzień 31.12.2025)

38,1 mln EUR

Docelowy poziom dochodów netto z najmu (powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)

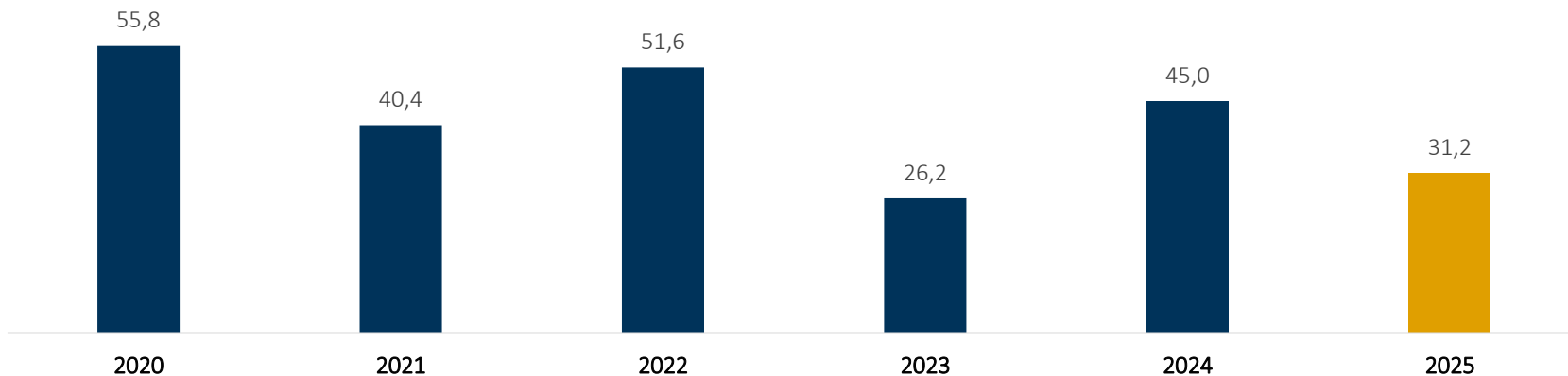
90%

Średni poziom wynajęcia projektów ukończonych, będących w posiadaniu Grupy

Gotowe projekty, będące w posiadaniu Grupy Cavatina Holding

- Poniższy wykres pokazuje aktywność Grupy Emitenta na rynku najmu powierzchni biurowej w latach 2020 – 2025. W analizowanym okresie Grupa Poręczyciela podpisywała rocznie umowy najmu obejmujące od ok. 26 tys. m² do ok. 55 tys. m².
- W 2025 roku Grupa wynajęła brutto ok. 31 tys. m² powierzchni (z czego około połowa dotyczyła nowych umów). Do największych umów podpisanych w 2025 r. należą: 8,6 tys. m² w Grundmanna Office Park A (Warta), 7,0 tys. m² oraz 3,3 tys. m² w Ocean Office B (Inpost i Borg Warner), 2,2 tys. m² w Equal Business Park D (Mostostal).
- Na koniec 2025 r. średni poziom najmu w posiadanym portfelu ukończonych projektów biurowych wzrósł do 90% z 87% rok wcześniej.

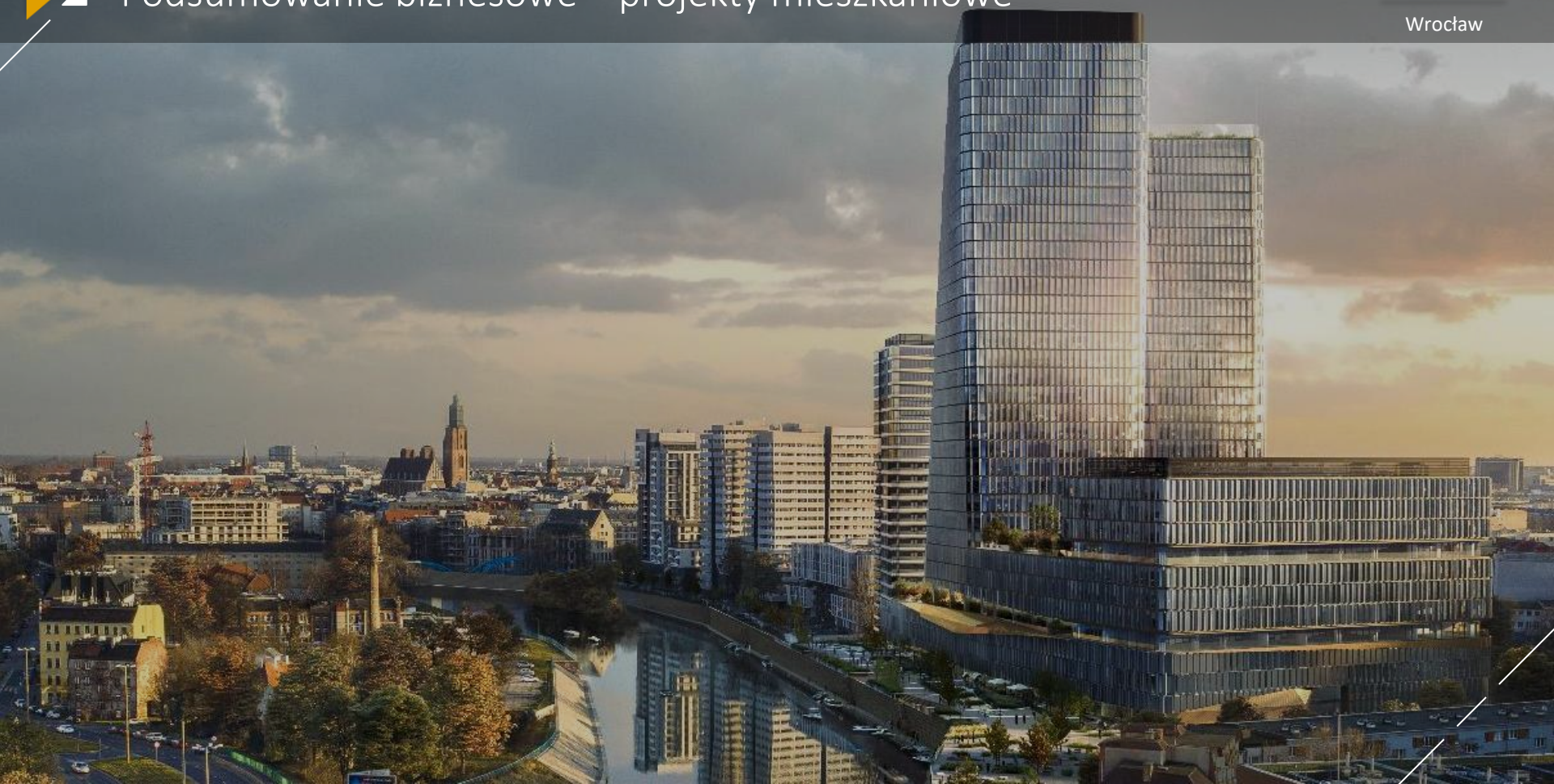
Łączny wolumen zawartych umów najmu - nowe i przedłużenia
(w tys. m²)



Podsumowanie biznesowe – projekty mieszkaniowe

QUORUM
TOWER

Wrocław



Harmonogram projektów mieszkaniowych Grupy Poręczyciela

Nazwa projektu	Grupa	Status	Lokalizacja	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2026 *	2026				2027				2028				2029			
						1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
WiMa Apartments bud. C	Emitent	Ukończony	Łódź	292	86%									Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy			
Apartamenty Reytana bud. C	Resi Capital	W budowie	Bielsko - Biała	251	49%																
Katowicka Residence	Resi Capital	W budowie	Katowice	205	27%																
Belg Apartamenty etap II	Emitent	W budowie	Katowice	335	48%																
Grundmanna Apartamenty I	Emitent	W budowie	Katowice	245	26%																
Quorum Apartments B	Emitent	W budowie	Wrocław	640	35%																
Apartamenty Reytana bud. E	Resi Capital	W budowie	Bielsko - Biała	18	-																
Tuwima Residence	Resi Capital	W budowie	Łódź	163	1%																
WiMa Apartments bud. A	Emitent	W budowie	Łódź	319	9%																
Osiedle Jankego	Resi Capital	W budowie	Katowice	180	11%																
Apartamenty Reytana bud. F	Resi Capital	W budowie	Bielsko - Biała	156	12%																
Liberty Tower	Resi Capital	W budowie	Warszawa	586	12%																
Chmielna 75	Emitent	Planowany	Warszawa	500	-																
Grundmanna Apartamenty II**	Emitent	Planowany	Katowice	115	-																
Apartamenty Reytana A&B**	Resi Capital	Planowany	Bielsko - Biała	190	-																
Łączna liczba lokali planowana do zakończenia w poszczególnych latach						1 328				1 476				586				500			

Dodatkowo, Grupa Poręczyciela posiada grunty zabezpieczone umowami przedwstępnymi w Warszawie (18,2 tys. m² PU), Katowicach (23,9 tys. m² PU), Krakowie (46,7 tys. m² PU) i Szczecinie (25,3 tys. m² PU), gdzie planuje realizację projektów mieszkaniowych, dla których nie są jeszcze znane przybliżone harmonogramy realizacji.

Zestawienie projektów Grupy Poręczyciela

Nazwa projektu	Grupa	Zakończenie budowy	PU (m ²)	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2026 r. *	Liczba lokali w ofercie na 31.03.2026 r.	Szacowany przychód ze sprzedaży całego projektu (mln zł)	Średnia cena lokalu (tys. zł)
WiMa Apartments bud. B	Emitent	Ukończony	5 157	133	72%	37	53,8	405
Tuwima Apartments	Resi Capital	Ukończony	20 889	458	72%	130	198,8	434
WiMa Apartments bud. C	Emitent	Ukończony	10 569	292	86%	40	117,3	402
Pozostałe	Emitent / Resi Capital	Ukończony	57 914	1 370	99%	12	856,4	625
Suma ukończone			94 529	2 253	90%	219	1 226,3	544
Apartamenty Reytana bud. C	Resi Capital	3Q 2026	10 079	251	49%	128	107,9	430
Katowicka Residence	Resi Capital	3Q 2026	8 869	205	27%	149	110,0	537
Belg Apartamenty etap II	Emitent	4Q 2026	14 022	335	48%	173	169,5	506
Grundmanna Apartamenty I	Emitent	4Q 2026	10 262	245	26%	182	119,9	489
Quorum Apartments B	Emitent	1Q 2027	35 120	640	35%	413	833,3	1 302
Apartamenty Reytana bud. E	Resi Capital	2Q 2027	1 283	18	-	18	93,1	535
Apartamenty Reytana bud. F	Resi Capital	4Q 2027	7 860	156	12%	138		
Tuwima Residence	Resi Capital	2Q 2027	7 141	163	1%	161	72,7	446
WiMa Apartments bud. A	Emitent	3Q 2027	16 416	319	9%	290	179,1	561
Osiedle Jankego	Resi Capital	3Q 2027	8 516	180	11%	161	85,0	472
Liberty Tower	Resi Capital	4Q 2028	25 519	586	12%	517	825,5	1 409
Suma w realizacji			145 087	3 098	25%	2 330	2 596,0	838

- Grupa Poręczyciela ukończyła do tej pory 7 projektów zlokalizowanych w Katowicach, Łodzi oraz Wrocławiu o łącznej liczbie 2 253 lokali. W ofercie mieszkaniowej Grupy Poręczyciela znajdowało się na dzień 31.03.2026 r. **219 gotowych lokali** w ramach zakończonych projektów.
- Według stanu na koniec marca 2026 r. Grupa Poręczyciela była w trakcie budowy **10 projektów na łącznie 3 098 lokali** zlokalizowane w Katowicach, Łodzi, Bielsku-Białej, Warszawie oraz Wrocławiu. Dostępnych do sprzedaży na dzień 31.03.2026 r. było 2 330 lokali.

Źródło: Emitent; dane na dzień 31 marca 2026 r.; * lokale sprzedane łącznie z rezerwacjami

Portfolio projektów mieszkaniowych Emitenta

BELG APARTAMENTY, I etap



PnU kwiecień 2025

CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Przemysłowa

PU (m ²)	9 796
Liczba lokali	240
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	116 407
Pozwolenie na użytkowanie	Kwiecień 2025
Poziom sprzedaży (%)	99%*

25,5 tys. m²

łąączna powierzchnia (PU) wybudowana

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B



PnU lipiec 2025

CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PU (m ²)	5 157
Liczba lokali	133
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	53 834
Pozwolenie na użytkowanie	Lipiec 2025
Poziom sprzedaży (%)	72%*

665

łąączna liczba lokali wybudowanych

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C



PnU luty 2026

CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PU (m ²)	10 569
Liczba lokali	292
Zaawansowanie budowy (%)	99%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	117 263
Pozwolenie na użytkowanie	Luty 2026
Poziom sprzedaży (%)	86%*

78

Liczba gotowych lokali w sprzedaży

* (%) przy uwzględnieniu umów rezerwacyjnych

Portfolio projektów mieszkaniowych Emitenta

QUORUM TOWER



CAVATINA HOLDING

Wrocław, ul. Sikorskiego

PU (m ²)	35 120
Liczba lokali	640
Zaawansowanie budowy (%)	60%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	833 305
Planowana data zakończenia	I kw. 2027
Poziom sprzedaży (%)	35%*

ok. 76 tys. m²

Łączna powierzchnia (PU)

BELG APARTAMENTY, II etap



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Przemysłowa

PU (m ²)	14 022
Liczba lokali	335
Zaawansowanie budowy (%)	39%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	169 512
Planowana data zakończenia	IV kw. 2026
Poziom sprzedaży (%)	48%*

ok. 1 500

Łączna liczba lokali

ok. 1,3 mld PLN

Szacunkowa wartość

GRUNDMANNA APARTAMENTY, I etap



CAVATINA HOLDING

Katowice, ul. Grundmanna

PU (m ²)	10 262
Liczba lokali	245
Zaawansowanie budowy (%)	41%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	119 899
Planowana data zakończenia	IV kw. 2026
Poziom sprzedaży (%)	26%*

31%

Średni ważony poziom sprzedaży *

* (%) przy uwzględnieniu umów rezerwacyjnych

Portfolio projektów mieszkaniowych Emitenta

WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek A



CAVATINA HOLDING

Łódź, ul. Piłsudskiego

PU (m ²)	16 416
Liczba lokali	319
Zaawansowanie budowy (%)	47%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	146 891
Planowana data zakończenia	II kw. 2027
Poziom sprzedaży (%)	9%*

CHMIELNA 75



CAVATINA HOLDING

Warszawa, ul. Chmielna

PU (m ²)	ok. 25 000
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	750 000**
Liczba mieszkań	w trakcie projektowania
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2026

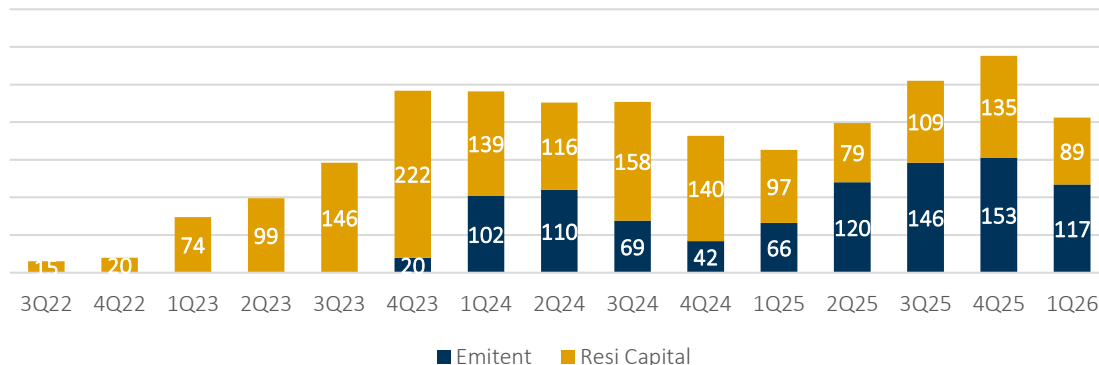
* przy założeniu minimalnej PUM

W przyszłości Grupa może rozważyć konwersję części projektów komercyjnych na kolejne projekty mieszkaniowe



Historyczna sprzedaż mieszkań

Liczba sprzedanych mieszkań w ujęciu kwartalnym



- W 2023 r. Grupa Poręczyciela sprzedała **561 lokali**, z czego 20 w ramach Grupy Emitenta (projekt WiMa).
- Od początku 2024 r. oferta Grupy Poręczyciela rozbudowana została o I etap projektu Belg w Katowicach. Łączna sprzedaż Grupy Poręczyciela w **2024 r. wyniosła 871 lokali**, z czego 322 w ramach Grupy Emitenta (projekty Belg i WiMa). Sprzedaż w 2024 r. charakteryzowała się większą dywersyfikacją i była prowadzona już w ramach 7 projektów.
- W 2025 r. Grupa Poręczyciela sprzedała łącznie **902 mieszkania** (wyluczając projekty PRS). W 2025 r. wprowadzono do sprzedaży kolejne projekty. W dotychczasowym najlepszym 4Q 2025 r. łączna sprzedaż lokali wyniosła 288 szt. Sprzedaż w 1Q26 wyniosła 206 mieszkań.
- Ponadto, Grupa Poręczyciela sprzedała w 2024 r. 140 lokali w ramach projektu PRS w Warszawie, a w 2025 roku 340 lokali w ramach projektu PRS w Gdańsku.
- Dzięki sprawnemu działaniu zarówno w procesie przygotowania projektów jak i ich komercjalizacji Grupa Poręczyciela w ciągu 2,5 roku od rozpoczęcia sprzedaży pierwszego projektu mieszkaniowego weszła do grona 10 największych deweloperów w Polsce pod względem liczby sprzedanych lokali.

Źródło: Emitent

Liczba mieszkań sprzedanych w 2025 r. przez spółki z GPW oraz Catalyst:

1.	Dom Development	4 448
2.	Develia	3 345
3.	Murapol	2 856
4.	Robyg	2 570
5.	Grupa Archicom	2 492
6.	Atal	1 678
7.	Victoria Dom	1 365
8.	Grupa Cavatina	902
9.	Dekpol	666
10.	Inpro	640
11.	Ronson Development	542
12.	Marvipol Development	402
13.	JHM Development	352
14.	Unidevelopment	296
15.	Lokum Deweloper	133

Źródło: Publiczne raporty spółek.

Dane finansowe



Łódź



Kluczowe liczby Grupy Emitenta

AKTYWA



4,0 mld PLN
na 31.12.2025 r.

KAPITAŁ WŁASNY



1 186 mln PLN
na 31.12.2025 r.

ŚREDNIA MARŻA NA ZAKOŃCZONYCH PROJEKTACH*

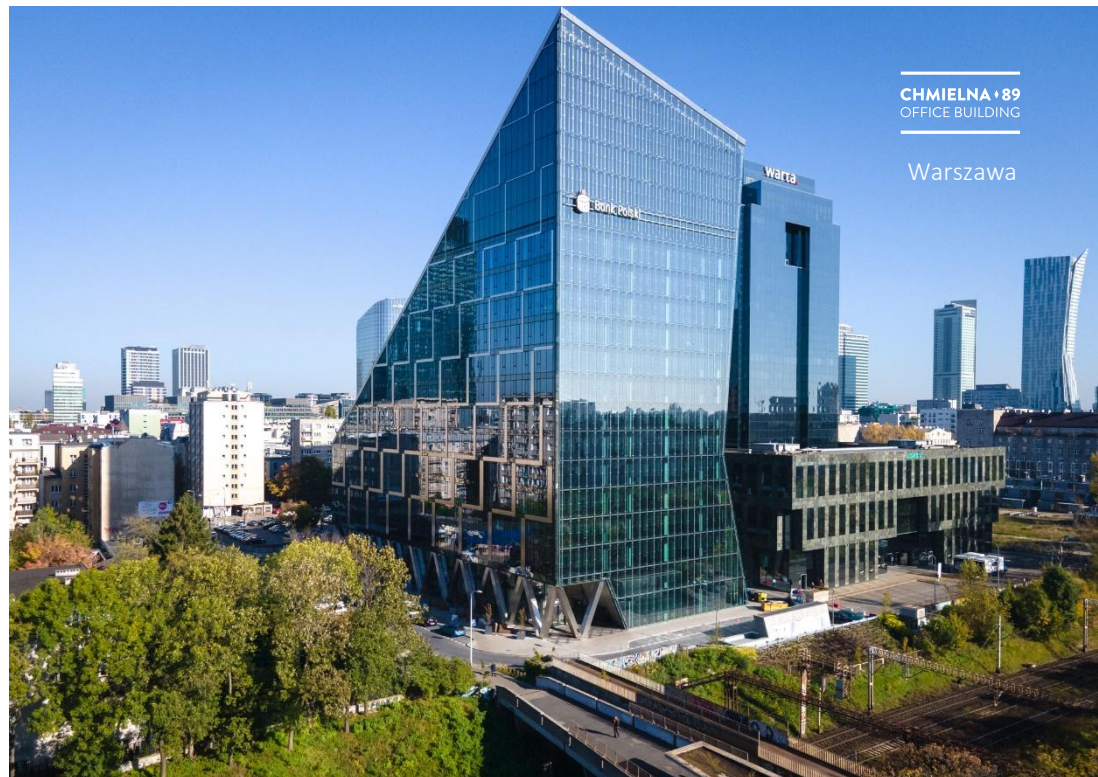


19%
na 31.12.2025 r.

ZADŁUŻENIE** NETTO DO AKTYWÓW



55%
na 31.12.2025 r.



CHMIELNA + 89
OFFICE BUILDING

Warszawa

* Dotyczy projektów zakończonych niesprzedanych, znajdujących się na bilansie Grupy na 31.12.2025 r.

** Zadłużenie finansowe netto zgodnie z definicją w Podstawowych Warunkach Emisji

Źródło: Emitent. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta na dzień 31.12.2025 r. **Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Emitenta

Bilans (mln PLN)	31.12.2023 badane	31.12.2024 badane	31.12.2025 badane
Aktywa trwałe, w tym:	2 715,9	3 010,2	2 547,2
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	2 479,2	2 746,6	2 211,8
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	56,0	55,9	56,0
Pozostałe aktywa finansowe	12,5	9,0	55,0
Aktywa obrotowe, w tym:	418,0	498,3	1 476,5
Zapasy	231,9	373,3	1 240,6
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	18,0	28,4	50,8
Pozostałe aktywa finansowe	58,9	48,6	110,0
Pozostałe aktywa niefinansowe	41,7	22,3	17,7
Środki pieniężne	62,1	17,3	44,1
Aktywa razem	3 133,9	3 508,5	4 023,6
Kapitał Własny	1 171,6	1 182,4	1 185,8
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 556,7	1 643,6	2 126,8
Kredyty i pożyczki	1 144,1	1 148,4	1 370,5
Obligacje	290,3	350,3	533,5
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch.	54,7	74,8	87,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	405,6	682,4	711,1
Kredyty i pożyczki	174,9	242,9	221,6
Obligacje	77,0	111,9	89,5
Zobowiązania inwestycyjne	67,0	109,4	104,9
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	5,7	113,9	193,6
Zadłużenie finansowe netto*	1 582,3	1 826,4	2 147,3
Zadłużenie finansowe netto* / Kapitał Własny	1,35	1,54	1,81
Zadłużenie finansowe netto* / Aktywa	0,53	0,54	0,55

Zdecydowaną większość sumy aktywów stanowią nieruchomości, w tym głównie projekty gotowe. Spadek wartości związany z przekwalifikowaniem części nieruchomości do zapasów.

Struktura portfela nieruchomości została przedstawiona na kolejnym slajdzie.

Wartość 35% udziałów w spółce będącej właścicielem budynku biurowego Chmielna 89. W 2020 r. Emitent sprzedał 65% udziałów.

W zapasach Grupa ujmuje projekty mieszkaniowe realizowane w Łodzi, Katowicach i Wrocławiu.

Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, depozyty w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia oraz kaucje najemców.

Kredyty o charakterze inwestycyjnym połączone z projektami inwestycyjnymi.

Zobowiązania wobec podwykonawców i dostawców materiałów definiowane jako inwestycyjne.

Na 31.12.2025 r. głównie zaliczki od kupujących mieszkania (ok. 185 mln zł)

Wzrost zadłużenia netto skorelowany ze wzrostem wartości portfela nieruchomości.

* Zadłużenie finansowe netto zgodnie z definicją w Podstawowych Warunkach Emisji.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Struktura aktywów Grupy Emitenta

Na dzień 31.12.2025 r. ponad 57% wartości aktywów Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne, tj. 2 212 mln PLN.

Za około **49% wartości aktywów** (1 973 mln PLN) Grupy odpowiadało 13 projektów gotowych, w tym:

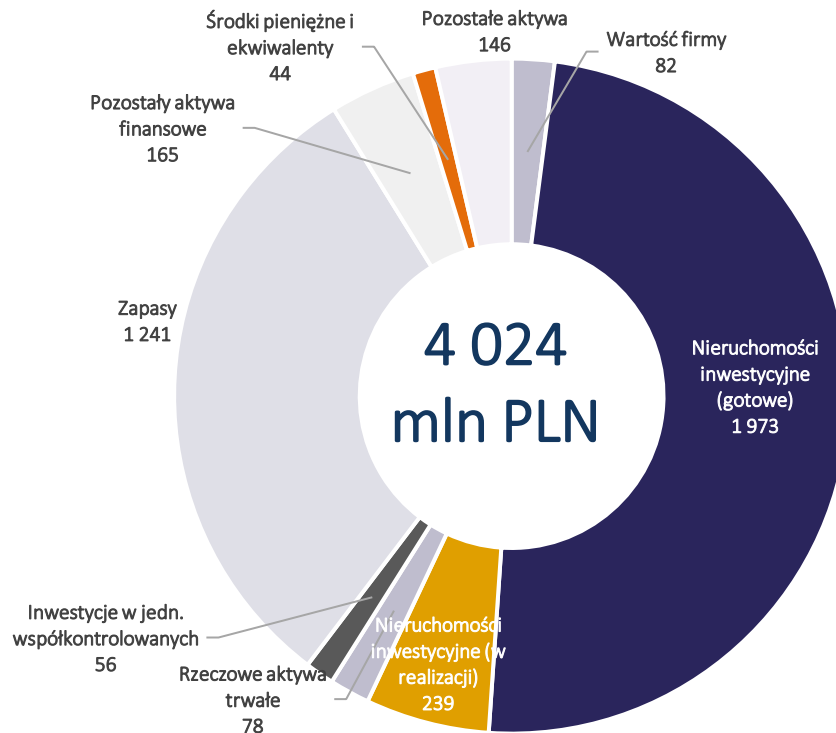
- Global Office Park A i C – 580 mln PLN
- Quorum A i D – 362 mln PLN
- Ocean Office Park B i D – 359 mln PLN
- Palio Office Park A i B – 243 mln PLN
- Grundmanna A – 169 mln PLN
- Cavatina Hall A i B – 121 mln PLN
- Equal Business Park D – 122 mln PLN
- WiMa D – 17 mln PLN

6% wartości aktywów (239 mln PLN) stanowią projekty w budowie i w przygotowaniu.

Za **około 1% wartości aktywów** (56 mln PLN) odpowiadało 35% udziałów w gotowym projekcie Chmielna 89.

Około 31% wartości aktywów (1 241 mln PLN) stanowią zapasy, na których Grupa ujmuje projekty mieszkaniowe realizowane we Wrocławiu, Łodzi i Katowicach oraz projekty w trakcie realizacji. W 2025 roku Grupa dokonała reklasyfikacji Quorum B, Grundmanna Aparments oraz WiMa A z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA 31.12.2025 R. (W MLN PLN)



Źródło: Emitent. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta

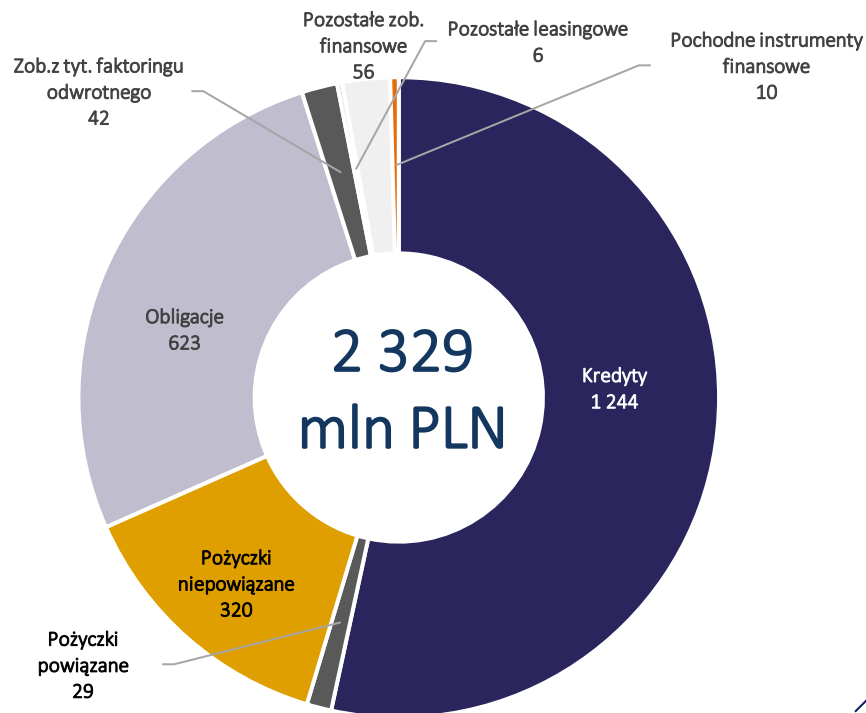
Na dzień 31.12.2025 r. do głównych kategorii zobowiązań finansowych należały:

- ▲ kredyty bankowe (obrotowe, budowlane, inwestycyjne) – **ok. 53% zobowiązań finansowych**;
- ▲ obligacje - **ok. 27% zobowiązań finansowych**;
- ▲ pożyczki, w tym pożyczki od jednostek niepowiązanych (320 mln PLN) – łącznie **ok. 15% zobowiązań finansowych**.
- ▲ Pozostałe zobowiązania finansowe (leasing zwrotny) – **ok. 2% zobowiązań finansowych**.
- ▲ zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego – (42 mln PLN) **ok. 2% zobowiązań finansowych**.

Ponad **87%** zobowiązań finansowych Grupy na 31.12.2025 r. stanowiły zobowiązania długoterminowe. **Terminy spłaty kredytów inwestycyjnych przypadają głównie w 2030 roku.**

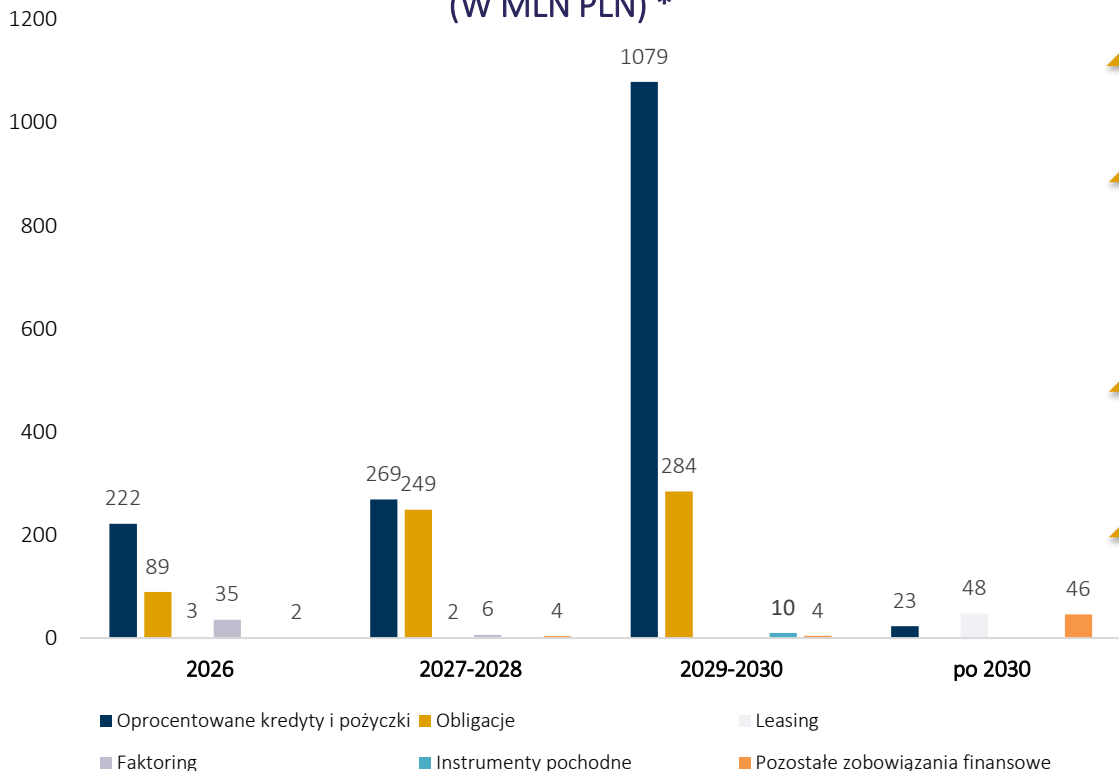
- ▲ **W 3 kw. 2025 r. Grupa Emitenta** uruchomiła kredyt w łącznej wysokości do 270 mln EUR refinansujący zadłużenie bankowe w istniejących projektach biurowych, oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej (zabezpieczony instrumentem pochodnym) i ostatecznym terminie spłaty na koniec 2030 r.





STRUKTURA ZADŁUŻENIA GRUPY NA 31.12.2025 R. (W MLN PLN)



Źródło: Emitent. *Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.*

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE EMITENTA (W MLN PLN) *



-  Głównym składnikiem zobowiązań finansowych były **kredyty** (ok. 1,2 mld PLN), których spłata przypada przede wszystkim w 2030 roku i później.
-  Zobowiązania z tytułu kredytów zapadające w latach 2026-2027 to przede wszystkim kredyty obrotowe, których dostępność Grupa planuje sukcesywnie przedłużać na kolejne okresy (po dniu bilansowym Grupa wydłużała kredyt obrotowy zapadający w styczniu 2026 do kwietnia 2028 roku).
-  Grupa Emitenta, we wrześniu 2025 r., pozyskała od konsorcjum banków kredyt w wysokości 270 mln EUR z przeznaczeniem na refinansowanie istniejącego zadłużenia projektów komercyjnych.
-  Łączna wartość zobowiązań z tyt. obligacji na koniec 2025 r. wynosiła 623 mln PLN. Grupa planuje refinansować zadłużenie kolejnymi seriami obligacji.

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Źródło: Emitent. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta. (*) Na dzień 31.12.2025r.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln PLN)	2023 badane	2024 badane	2025 badane
Przychody ze sprzedaży mieszkań	0,0	0,0	128,4
Wynik na sprzedaży mieszkań	0,0	0,0	40,6
Przychody z najmu i aranżacji	94,3	132,3	161,6
Wynik z najmu i aranżacji	47,7	69,1	93,9
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	150,6	68,5	33,4
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań*	198,4	137,6	167,9
Koszty ogólnego zarządu	48,7	48,2	47,4
Pozostałe przychody operacyjne	6,8	10,4	13,8
Pozostałe koszty operacyjne	15,4	6,9	7,6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142,3	93,0	126,8
Przychody finansowe	78,3	32,0	35,5
Koszty finansowe	92,8	112,6	156,8
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-14,3	-0,1	0,1
Zysk (strata) brutto	113,6	12,4	5,6
Podatek dochodowy	23,0	1,5	2,3
Zysk (strata) netto	90,5	10,8	3,3

Od 2025r. Grupa Emitenta przedstawia przychody z segmentu mieszkaniowego w wyniku rozliczenia sprzedaży lokali z zakończonego projektu.

Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych oraz sprzedaży aranżacji biurowych do najemców.

Emitent - dla wszystkich gotowych projektów oraz projektów w budowie spełniających kryteria zapisane w swojej polityce rachunkowości (m.in. poziom najmu co najmniej 20%) - dokonuje okresowych wycen wartości rynkowej projektów.

Ewentualne zmiany wartości godziwej, najczęściej w związku z postępowaniem komercjalizacji projektów oraz postępowaniem ich budowy, odzwierciedlane są w rachunku zysków i strat w wierszu „Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych”.

W tym głównie odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji oraz ujemne różnice kursowe.

Przeszacowanie 35% udziałów w spółce Cavatina Office sp. z o.o. będącej właścicielem budynku Chmielna 89.

*Pozycja „Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań” występuje od 2025 roku. W poprzednich latach pozycja brzmiała „Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych”

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln PLN)	2023 badane	2024 badane	2025 badane
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-19,5	65,0	-79,5
Zysk brutto	113,6	12,4	5,6
Korekty razem, w tym:	-133,0	52,7	-85,1
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-150,6	-68,5	-33,4
Zmiana stanu zapasów	-73,8	-138,1	-206,3
Zmiana stanu należności	20,3	-10,3	-17,9
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	15,1	165,1	119,1
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-390,1	-189,0	-184,8
Zbycie inwestycji w nieruchomości	16,4	10,9	0,0
Spłata udzielonych pożyczek	7,6	5,0	44,3
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-409,2	-207,0	-140,5
Udzielenie pożyczek	-0,5	0,0	-87,4
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	425,0	79,2	291,1
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	600,6	138,4	394,9
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	159,5	165,3	275,7
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	120,9	222,8	266,9
Spłaty kredytów/pożyczek	-258,2	-64,2	-205,0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-31,4	-76,5	-124,0
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	-104,2	-218,2	-269,0
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-55,7	-79,1	-96,8
Przepływy pieniężne netto	15,3	-44,8	26,8
Środki pieniężne na koniec okresu	62,1	17,3	44,1

Wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej ma m.in. osiągnięty wynik finansowy oraz zmiany w kapitale obrotowym, w tym wynikające z prowadzonych projektów mieszkaniowych.

Nakłady inwestycyjne na projekty w realizacji oraz zakup banku ziemi pod przyszłe projekty.

Emitent jest aktywnym uczestnikiem rynku kapitałowego i finansuje działalność operacyjną emisjami obligacji realizując terminowe ich wykupy.

Saldo środków pieniężnych w wysokości 44,1 mln PLN, powiększone o depozyty stanowiące zabezpieczenie spłaty zadłużenia, środki zatrzymane z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców, saldo mieszkaniowych rachunków powierniczych, stanowiło łącznie **blisko 130 mln PLN**.

Projekty zrealizowane, sprzedane w latach 2019-2020

EQUAL BUSINESS PARK A - C



Kraków, ul. Wielicka 28

Funkcja:	Biura
GLA:	49 330 m ²
NOI (tys. EUR):	8 650
Zakończenie budowy:	4Q 2018
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	433 mln PLN/16%*
Data transakcji:	2Q 2020
Nabywca:	Apollo Rida, Ares Management

CHMIELNA 89



Warszawa, ul. Chmielna 89

Funkcja:	Biura
GLA:	25 000 m ²
NOI (tys. EUR):	6 000
Zakończenie budowy:	2Q 2020
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	426 mln PLN**/49%
Data transakcji:	3Q 2020
Nabywca:	Madison International Realty (65%)

DIAMENTUM OFFICE



Wrocław, ul. Robotnicza 42a

Funkcja:	Biura
GLA:	9 300 m ²
NOI (tys. EUR):	1 550
Zakończenie budowy:	2Q 2018
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	78 mln PLN/18%*
Data transakcji:	3Q 2019
Nabywca:	Benson Elliot

* Część marży z projektów, ponad wartość wykazaną powyżej, została rozpoznana na etapie wnoszenia nieruchomości apartem do Grupy Emitenta przez Podmiot Zabezpieczający

**sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zrealizowane, sprzedane w 2022 r.

TISCHNERA OFFICE



Kraków, ul. Tischnera

Funkcja:	Biura
GLA:	33 600 m ²
NOI (tys. EUR):	6 100
Zakończenie budowy:	4Q 2019
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	322,5mln PLN/44%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	Lone Star Funds

CARBON TOWER



Wrocław, ul. Fabryczna

Funkcja:	Biura
GLA:	19 100 m ²
NOI (tys. EUR):	3 400
Zakończenie budowy:	2Q 2019
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	193,5 mln PLN/41%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	Lone Star Funds

OCEAN OFFICE PARK A



Kraków, ul. Klimeckiego

Funkcja:	Biura
GLA:	13 000 m ²
NOI (tys. EUR):	2 350
Zakończenie budowy:	3Q 2021
Cena sprzedaży/marża na sprzedaży	148,6 mln PLN/31%
Data transakcji:	3Q 2022
Kupujący:	Lone Star Funds

Kontakt



Emitent

Cavatina Holding S.A.

Biuro Główne

ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków

Tel.: +48 533 141 143

E-mail: biuro@cavatina.pl

www: www.cavatina.pl