



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A.
oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Kraków, 30 marca 2026 roku

Dokument ten nie stanowi oficjalnej wersji Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku. Oficjalne Sprawozdanie z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku zostało sporządzone w formacie xhtml.



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

Spis treści

I.	WSTĘP	5
	Podstawowe informacje o spółce i Grupie Kapitałowej	5
	Przedmiot działalności	5
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE	6
	Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	6
	Spółki Cavatina Holding S.A.	7
III.	CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	8
	Jednostki zależne i współkontrolowane	10
	Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej	12
	Model biznesowy Grupy Kapitałowej	13
	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach	14
	Portfel nieruchomości komercyjnych	15
	Informacje o dostawcach	26
	Informacje o rynkach zbytu	27
	Zrównoważone budownictwo (ESG)	28
	Inicjatywy społeczne (CSR)	28
IV.	CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ	30
	Działania w ramach realizacji strategii	31
V.	PERSPEKTYWY ROZWOJU oraz ocena Możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	32
	Tendencje i czynniki zewnętrzne	32
	Tendencje i czynniki wewnętrzne	33
VI.	PODSTAWOWE SKŁADNIKI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	35
	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	35
	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	36
	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	38
	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów spółki Cavatina Holding S.A.	40
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej spółki Cavatina Holding S.A.	41
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych spółki Cavatina Holding S.A.	42
VII.	ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	43
	Rentowność i zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.	43
	Rentowność i zadłużenia spółki Cavatina Holding S.A.	43
	Ocena sytuacji finansowej	44
	Sezonowość przychodów oraz zysku (straty) wpływające na wyniki finansowe	45
	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	45
VIII.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	45
	Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	45
	Udzielone pożyczki, poręczenia i gwarancje na dzień 31 GRUDNIA 2025 roku:	48

Transakcje z podmiotami powiązanymi	48
Instrumenty finansowe.....	48
IX. ISTOTNE ZDARZENIA.....	48
Emisja obligacji	48
Istotne umowy finansowe	50
Inne wydarzenia.....	51
X. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY	51
Kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A.	51
Struktura akcjonariatu Cavatina Holding S.A.	52
Polityka dywidendowa.....	52
Kontrola nad spółką	52
Łączna liczba i wartość nominalna akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	52
Organy zarządzające i nadzorujące	53
Polityka wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej	54
XI. Biegły rewident	54
XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	54
XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU.....	63
XIV. INFORMACJA ZARZĄDU CAVATINA HOLDING S.A. W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ.....	64
XV. OŚWIADCZENIE CAVATINA HOLDING S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	65

I. WSTĘP

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Nazwa	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Cavatina Holding S.A.
Siedziba i adres:	Wielicka 20, 30-552 Kraków
Numer telefonu:	+ 48 33 333 91 10
Numer faksu:	+ 48 33 333 91 10
Strona internetowa:	www.cavatina.pl
Adres mailowy:	biuro@cavatina.pl
KRS:	0000690167
REGON	368028192
NIP:	6793154645
Kod LEI:	259400LL41Q1CCOZ9M08

Cavatina Holding S.A. („Spółka”, „Emitent” „Jednostka Dominująca”) powstała jako spółka akcyjna i została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy pod numerem 0000690167 w dniu 16 sierpnia 2017 roku. Akt założycielski Spółki został zawarty w dniu 19 lipca 2017 roku.

Cavatina Holding S.A. została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu oraz innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako spółka publiczna, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowy) prowadzonym przez GPW, a także jako Emitent obligacji wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu działa również w oparciu o przepisy regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, w tym Ustawę o Ofercie Publicznej, Ustawę o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenie MAR.

Spółka Cavatina Holding S.A. jako jednostka dominująca prowadzi działalność holdingową, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Cavatina Holding S.A., jej polityką finansową oraz nadzoruje spółki zależne prowadzące zarówno działalność deweloperską w obszarze nieruchomości komercyjnych oraz mieszkaniowych, inwestycyjną związaną z wynajmem powierzchni biurowo-usługowych oraz generalnego wykonawstwa.

W skład Grupy Cavatina Holding, wchodzi, Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 43 spółek zależnych i jedna jednostka współkontrolowana, które są opisane w dalszej części sprawozdania.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. („Grupa”) jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy, Grupa zakończyła budowę dwudziestu dwóch nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 350 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości ponad 1,6 mld zł.

Strategicznym zamiarem Grupy jest intensywna ekspansja w segmencie budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego na sprzedaż klientom indywidualnym, co ma doprowadzić do umocnienia jej pozycji w gronie czołowych deweloperów w Polsce. Obecnie w ofercie znajduje się siedem inwestycji mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 100 tys. m², obejmujących ponad 2 tysiące lokali. Dodatkowo, w fazie przygotowań pozostają dwa kolejne projekt o łącznej powierzchni ponad 30 tys. m².

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację ponad 95 tys. GLA, z których część może w przyszłości podlegać dalszej konwersji na projekty mieszkaniowe.

Grupa prowadzi działalność w większości dużych miast w Polsce, w szczególności w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Cavatina Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za okres objęty sprawozdaniem (dalej: „Sprawozdanie”) prezentuje wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy.

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

W dniu 19 marca 2021 roku, działając w oparciu o art. 45 ust. 1a i 1c Ustawy o rachunkowości oraz art. 55 ust. 6 i 8 Ustawy o rachunkowości, w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 9 w sprawie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej oraz jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tys. EUR)	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (w tys. EUR)
Przychody ze sprzedaży mieszkań	128 437	-	30 312	-
Przychody z najmu i aranżacji (umów z klientami)	161 561	132 284	38 129	30 734
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	33 409	68 506	7 885	15 916
Zysk z działalności operacyjnej	126 793	92 991	29 924	21 605
Zysk (strata) brutto	5 594	12 357	1 320	2 871
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 343	10 840	789	2 518
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(79 459)	65 018	(18 753)	15 106
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(184 834)	(188 971)	(43 622)	(43 904)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	291 084	79 200	68 697	18 401
Środki pieniężne	44 125	17 334	10 414	4 027
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 426 034	25 426 034	25 426 034
Zysk netto oraz rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,13	0,43	0,03	0,10

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	31 grudnia 2025 (w tys. PLN)	31 grudnia 2024 (w tys. PLN)	31 grudnia 2025 (w tys. EUR)	31 grudnia 2024 (w tys. EUR)
Aktywa razem	4 023 647	3 508 480	951 959	821 081
Kapitał Własny	1 185 776	1 182 447	280 544	276 725
Zobowiązania długoterminowe	2 126 751	1 643 637	503 171	384 656
Zobowiązania krótkoterminowe	711 120	682 396	168 245	159 700

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (w tys. PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2025 roku (w tys. EUR)	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku (w tys. EUR)
Udział w zyskach jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	65 428	65 607	15 441	15 243
Zysk z działalności operacyjnej	36 700	54 386	8 661	12 636
Zysk (strata) brutto	42 490	45 329	10 028	10 531
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	46 821	49 059	11 050	11 398
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(55 345)	(47 620)	(13 062)	(11 064)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(54 335)	(44 409)	(12 823)	(10 318)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	136 404	89 906	32 192	20 888
Środki pieniężne	26 992	268	6 370	62
Liczba akcji (średnia ważona w okresie)	25 426 034	25 426 034	25 426 034	25 426 034
Zysk netto oraz rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	1,84	1,93	0,43	0,45

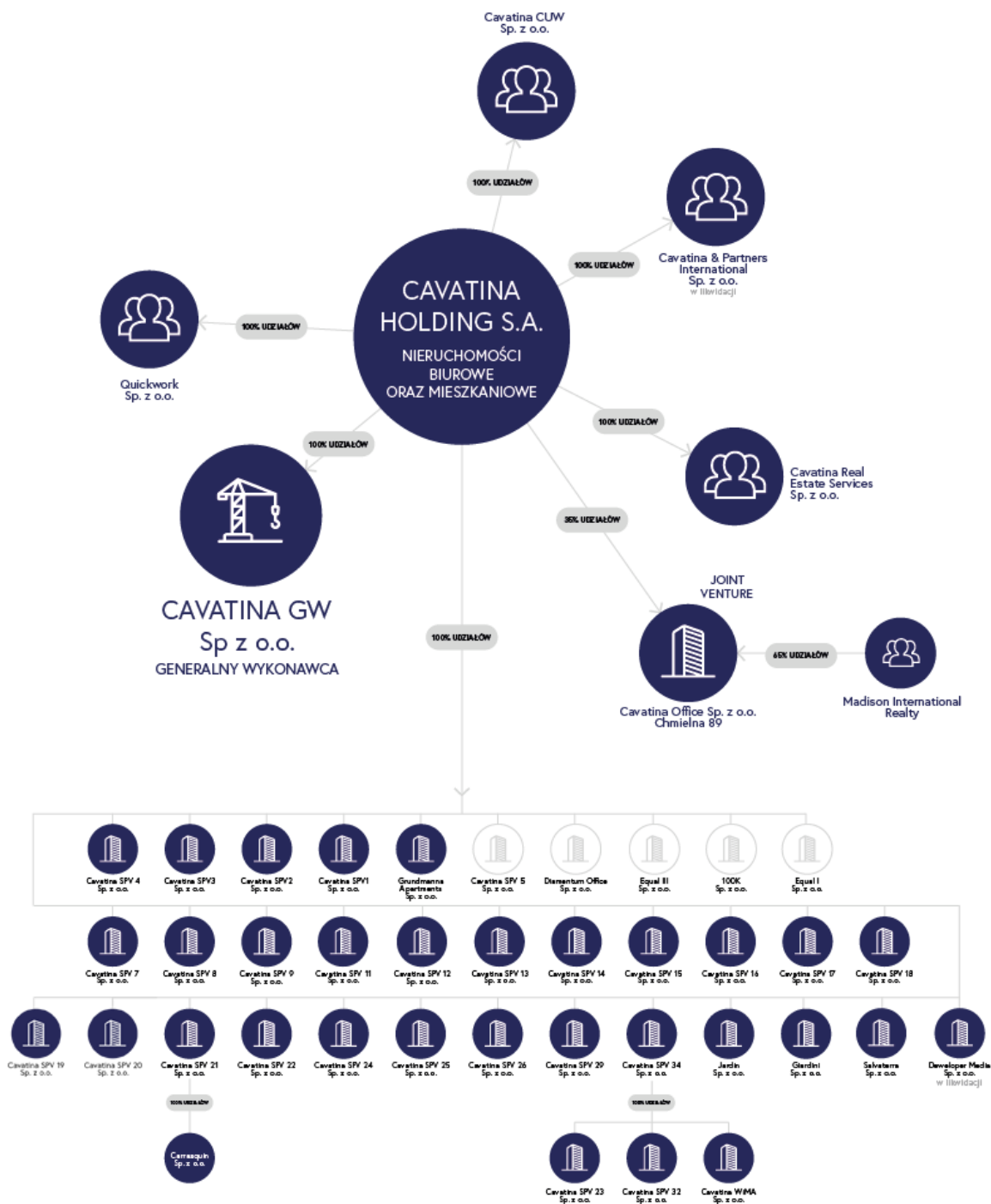
Jednostkowe dane finansowe na dzień	31 grudnia 2025 (w tys. PLN)	31 grudnia 2024 (w tys. PLN)	31 grudnia 2025 (w tys. EUR)	31 grudnia 2024 (w tys. EUR)
Aktywa razem	2 515 686	2 248 906	595 189	526 306
Kapitał Własny	1 290 065	1 243 244	305 218	290 953
Zobowiązania długoterminowe	1 079 473	748 623	255 394	175 198
Zobowiązania krótkoterminowe	146 148	257 039	34 577	60 154

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości biurowych. Od 2015 roku, tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych następnie aportem do Grupy, do daty sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa zakończyła budowę dwudziestu dwóch nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 350 tys. m² GLA, z których osiem, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostały sprzedane podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości ponad 1,6 mld zł, (na kwotę ponad 1,6 mld zł składają się transakcje sprzedaży: Diamentum Office we Wrocławiu (blisko 80 mln zł), Equal Business Park w Krakowie (ponad 430 mln zł), Chmielna 89 (ponad 420 mln zł wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w spółce celowej Cavatina Office) oraz transakcja portfelowa sprzedaży budynków Tischnera Office i Ocean Office Park A w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu (ponad 650 mln zł). 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. Obecnie, w ofercie sprzedaży znajduje się siedem projektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni ponad 100 tys. m² powierzchni użytkowej, które obejmują ponad 2 tysiące mieszkań, a w przygotowaniu są dwa kolejne projekty o łącznej powierzchni ponad 30 tys. m².

W skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. na dzień publikacji sprawozdania wchodzi Cavatina Holding S.A. jako Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne i współkontrolowane. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Spółkę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Spółka Cavatina Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 3 września 2020 roku stała się jednostką współkontrolowaną. Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.



*wg stanu na 31 grudnia 2025 roku

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓŁKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień	
			31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	Kraków	kompleksowa obsługa najemców oraz zarządzanie nieruchomościami	100%	100%
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (dawniej Tischnera Office Sp. z o.o.)	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową – Apartamenty Grundmanna w Katowicach	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomościami biurowymi Global Office Park A1 i A2 zlokalizowanymi w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień	
			31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Wima Apartments budynek A w Łodzi, a po jej zakończeniu, sprzedaż lokali i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Art GmbH (dawniej Cavatina Architects GmbH)	Berlin, Niemcy	brak działalności operacyjnej	-	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum Office Park D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum Office Park A zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Quorum Tower we Wrocławiu, a po jej zakończeniu, sprzedaż lokali mieszkalnych i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale na dzień	
			31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Chmielna 75 w Warszawie, a po jej zakończeniu sprzedaż lokali mieszkalnych i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością Grundmanna Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową w formule PRS, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	100%	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową Belg Apartments w Katowicach, a po jej zakończeniu sprzedaż lokali mieszkalnych i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową WIMA B i C, a po jej zakończeniu sprzedaż lokali mieszkalnych i zarządzanie nią	100 %	100%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%

ZMIANY W SKŁADZIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Wyżej wymienione spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy. Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień publikacji sprawozdania w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 43 jednostek kontrolowanych przez Grupę oraz jedna jednostka współkontrolowana.

W okresie sprawozdawczym skład Grupy uległ zmianie – jednostka zależna Cavatina Art GmbH została sprzedana za 25 tys. EUR do spółki Cavatina Sp. z o.o. Do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie było innych zmian w składzie Grupy, poza sprzedażą spółki Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. do jednostki powiązanej Cavare S.A.

Po dniu bilansowym Spółka sprzedała jednostkę zależną Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. jednostce powiązanej Cavare S.A. oraz Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji, została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

MODEL BIZNESOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych), związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości biurowych i mieszkaniowych.

Szczególnie istotnym elementem modelu biznesowego Grupy jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na uniezależnienie się od zewnętrznych usług projektowania architektonicznego, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych, sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która w przypadku wielu innych deweloperów komercyjnych i mieszkaniowych jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiąganych na realizowanych projektach.

Grupa kładzie również nacisk na zrównoważone budownictwo, co w przypadku nieruchomości komercyjnych znajduje potwierdzenie m. in. w otrzymanych certyfikatach środowiskowych renomowanych organizacji (np. BREEAM). Dzięki powyższym oraz trafnej identyfikacji potrzeb klientów, Grupa pozyskuje dla swoich budynków najemców najwyższej jakości, takich jak międzynarodowe korporacje czy czołowe polskie przedsiębiorstwa.

Do kluczowych obszarów kompetencji Grupy, identyfikowanych na potrzeby opisu modelu biznesowego, należą poniższe:

AKWIZYCJA GRUNTÓW

Ten proces cechuje m.in. wyszukiwanie i selekcja atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, w oparciu o rozległą siatkę pośredników i bazę gruntów, analiza ich stanu prawnego i atrakcyjności biznesowej, oraz przygotowanie i szybkie przeprowadzenie transakcji nabycia.

W celu zapewnienia ciągłości działalności Grupa prowadzi tzw. proces akwizycji ciągłej, który polega na stałych i aktywnych działaniach, koncentrujących się na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych na kluczowych rynkach jeżeli chodzi o segment nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. W tym celu Grupa współpracuje z kilkuset pośrednikami nieruchomości z całej Polski.

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE

Cechą wyróżniającą Grupę jest m.in. samodzielne i kompleksowe projektowanie w zakresie architektury i konstrukcji oraz aranżacji wnętrz planowanych obiektów we własnym biurze projektowo-architektonicznym. Zespół składa się z kilkudziesięciu ekspertów, zarówno z architektów jak i branżystów-inżynierów, będących pracownikami lub współpracownikami Grupy.

GENERALNE WYKONAWSTWO

Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy inwestycji, obejmujące zakontraktowanie inwestycji w oparciu o wypracowany i unikatowy system kontraktowania pozwalający na maksymalizację marży; m. in.: poprzez przygotowanie i wdrożenie optymalnego harmonogramu realizacji projektu, wybór podwykonawców z dużej bazy podmiotów i uzgodnienie elastycznych warunków współpracy, wybór dostawców materiałów budowlanych i negocjacje cen poprzez dedykowany dział centralnych zakupów, koordynację prac poszczególnych podwykonawców, ciągłe, aktywne zarządzanie budżetem poprzez poszukiwanie nowych lepszych lub efektywniejszych kosztowo rozwiązań, nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami, co pozwala minimalizować ilość usterek wykonawczych.

KOMERCJALIZACJA POWIERZCHNI

Przeprowadzenie komercjalizacji zrealizowanych i oddanych do użytkowania powierzchni biurowych, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i uzgadnianie z nimi w sposób elastyczny warunków najmu i zawieranie umów. W zakresie komercjalizacji obiektów Grupy, zespół projektowy – poza samodzielnym działaniem na tym polu – współpracuje ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w zakresie najmu w Polsce. Model biznesowy Grupy, ze wszystkimi kompetencjami wewnętrznymi, umożliwia dużą elastyczność i sprawność obsługi procesu dostosowania powierzchni do potrzeb i oczekiwań najemców, co nierzadko jest kluczowe z punktu widzenia wyboru budynku przez najemców.

PROJEKTOWANIE I WYKOŃCZENIE WNĘTRZ (tzw. FIT-OUT)

Wykonanie projektu indywidualnej aranżacji powierzchni biurowej zgodnie z oczekiwaniami najemcy w sposób uwzględniający najnowsze trendy architektoniczno - designerskie, a następnie realizacja tego projektu „pod klucz”, czyli w modelu który nie angażuje w proces realizacji w sposób nadmierny klientów Grupy. Najemcy decydujący się na najem w obiektach zrealizowanych przez Grupę mają możliwość skorzystania z usług projektowych, aranżacji wnętrz i doradztwa dotyczącego tworzenia środowiska pracy. Zespół projektowo-architektoniczny Grupy posiada szerokie kompetencje i doświadczenia w zakresie planowania, aranżacji i wykończenia wnętrz, umożliwiające bardzo szybkie i sprawne dostosowywanie wynajmowanej powierzchni do oczekiwań najemców. Z punktu widzenia zarówno najemców, jak i doradzających im podmiotów, stanowi to znaczące uproszczenie procesu najmu wobec braku konieczności zatrudniania do tych czynności dużej ilości doradców czy podmiotów zewnętrznych.

ZARZĄDZANIE OBIEKTAMI

Grupa aktywnie zarządza posiadanymi nieruchomościami w okresie od zakończenia komercjalizacji do sprzedaży tj. w okresie eksploatacji budynku. W trosce o jakość świadczonych usług na rzecz najemców Grupa posiada wewnętrzny dział zarządzania nieruchomościami, składający się z kilkunastu osób, zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami (ang. Property Management) oraz procesami i infrastrukturą (ang. Facility Management), jak również budżetami operacyjnymi w sposób pozwalający na minimalizację opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców.

SPRZEDAŻ SKOMERCJALIZOWANYCH OBIEKTÓW

Przygotowanie i zbycie skomercjalizowanego obiektu biurowego, o ile Grupa otrzymała korzystną ofertę oraz podjęto decyzję o jego sprzedaży, stanowi ostatni etap projektu nieruchomości komercyjnej. Ze względu na posiadane doświadczenia, kompetencje i relacje, etap ten jest zawsze bezpośrednio koordynowany i nadzorowany przez Zarząd. Obsługa prawna etapu jest prowadzona przez renomowaną, najczęściej międzynarodową, kancelarię prawną, mającą doświadczenia w obrocie nieruchomościami komercyjnymi.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W obszarze sprzedaży mieszkań Grupa korzysta z usług spółki powiązanej z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. wykorzystując w ten sposób narzędzia oraz kompetencje dotychczas zbudowanego przez nią zespołu sprzedażowego, który dzięki swojemu doświadczeniu, profesjonalizmowi oraz elastycznemu podejściu do potrzeb odbiorcy z powodzeniem prowadzi sprzedaż projektów mieszkaniowych w całej grupie kapitałowej do której należy Spółka.

Model biznesowy Cavatina Holding jest ściśle powiązany z posiadanymi zasobami niematerialnymi. Wewnętrzne know-how i kompetencje zespołu umożliwiają samodzielne zarządzanie wszystkimi etapami procesu inwestycyjnego, co przekłada się na elastyczność względem klienta, ograniczanie ryzyk i zachowanie wysokich marż. Unikalny model biznesowy pozwala na efektywne wykorzystanie zasobów i maksymalizację wartości realizowanych projektów. Silna marka i reputacja przyciągają klientów i inwestorów, a zintegrowane podejście do projektowania i wykonawstwa zapewnia kontrolę nad jakością i kosztami. Zorientowanie na zrównoważony rozwój odpowiada na rosnące oczekiwania rynku dotyczące odpowiedzialności środowiskowej i społecznej.

Zasoby niematerialne Cavatina Holding stanowią fundament tworzenia wartości dla jednostki. Dzięki nim Grupa jest w stanie realizować projekty o wysokiej jakości, efektywnie zarządzać kosztami i ryzykiem, a także budować silną pozycję rynkową. Zintegrowane kompetencje pozwalają na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki rynkowe i wykorzystanie pojawiających się okazji inwestycyjnych.

INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada 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.

Obecnie, w ofercie sprzedaży znajduje się siedem projektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni ponad 100 tys. m² powierzchni użytkowej, które obejmują ponad 2 tysiące mieszkań, a w przygotowaniu są dwa kolejne projekty o łącznej powierzchni ponad 30 tys. m².

W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa koncentruje się na aktywnym zarządzaniu posiadanym portfolio składającym się z 14 budynków o łącznej powierzchni blisko 200 tys. GLA czerpiąc korzyści z najmu powierzchni biurowych. Wszystkie ukończone i skomercjalizowane projekty komercyjne, pod warunkiem uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej, są przeznaczone do sprzedaży.

Grupa koncentruje swoją działalność na projektach premium oraz o podwyższonym standardzie na najbardziej atrakcyjnych rynkach regionalnych, a także w Warszawie. Decyzje o kolejnych projektach są podejmowane w oparciu m.in. o: rozszerzoną analizę due diligence, eksperckie raporty i analizy dotyczące zapotrzebowania na powierzchnię biurową i mieszkaniową, szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu i ceny sprzedaży mieszkań, dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz szacowane koszty realizacji inwestycji.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Projekty zakończone i sprzedane

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys. m2)	Data zakończenia inwestycji	Data sprzedaży inwestycji
Diamantum Office	Wrocław	9,3	II kw. 2018	III kw. 2019
Equal Business Park A, B,C	Kraków	49,3	IV kw. 2018	II kw. 2020
Chmielna 89*	Warszawa	25,2	II kw. 2020	III kw. 2020
Carbon Tower	Wrocław	19,1	II kw. 2019	III kw. 2022
Tischnera Office	Kraków	33,6	IV kw. 2019	III kw. 2022
Ocean Office Park A	Kraków	13,0	III kw. 2021	III kw. 2022

* sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV

Projekty zakończone

Projekt nazwa	Miasto	GLA (tys. m ²)	Data zakończenia inwestycji
Global Office Park C	Katowice	4,1	IV kw. 2020
Cavatina Hall A (część biurowo-usługowa)	Bielsko-Biała	8,1	IV kw. 2020
Palio Office Park A	Gdańsk	16,5	I kw. 2021
Equal Business Park D	Kraków	11,5	I kw. 2021
Global Office Park A1	Katowice	27,5	I kw. 2022
Global Office Park A2	Katowice	27,8	I kw. 2022
Palio Office Park B	Gdańsk	7,7	II kw. 2022
Quorum Office Park D	Wrocław	16,2	III kw. 2022
Widzewska Manufaktura D	Łódź	1,9	I kw. 2023
Ocean Office Park B	Kraków	28,6	I kw. 2023
Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4,9	I kw. 2023
Ocean Office Park D	Kraków	4,8	III kw. 2023
Quorum Office Park A	Wrocław	18,2	I kw. 2024
Grundmanna Office Park A	Katowice	20,8	IV kw. 2024

Katalog wg kart projektów

GLA[m2] - Podano wartość zaokrągloną do pełnych dziesiątek metrów kwadratowych.

NOI (Net Operating Income) - Podano wartości NOI zakładające pełne obłożenie każdego z budynków.

W tabeli poniżej wskazano liczbę projektów oraz liczbę m2 GLA w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.

Projekty zakończone i sprzedane

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	-	2	5	-	-	-	8
tys. m ² GLA	25,2	-	28,4	95,9	-	-	-	149,5

Projekty zakończone*

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	-	1	2	3	2	4	2	14
tys. m ² GLA	-	1,9	34,4	44,8	24,2	80,2	13,0	198,5

*projekty zakończone - to projekty po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU),

Projekty razem GLA

	Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Liczba projektów	1	1	4	8	2	4	2	22
tys. m ² GLA	25,2	1,9	62,8	140,7	24,2	80,2	13,0	348,0

Grupa posiada dodatkowo zabezpieczony bank ziemi umożliwiający realizację projektów o łącznej powierzchni blisko 95 tys. m² GLA, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe.

PROJEKTY ZAKOŃCZONE I SPRZEDANE



DIAMENTUM OFFICE – WROCŁAW	
GLA (m ²)	9 300
Cena sprzedaży (w tys. zł)	78 265
NOI (w tys. EUR)	1 550
Data zakończenia	Q2 2018
Data sprzedaży	Q3 2019
Zrealizowana marża (%)	18%*



* Nieruchomości Diamentum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Cavatina Sp. z o.o., zgodnie z obowiązującymi regulacjami podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycje te nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej.

EQUAL BUSINESS PARK „A, B, C” – KRAKÓW

GLA (m ²)	49 300
Cena sprzedaży (w tys. zł)	432 929
NOI (w tys. EUR)	8 650
Data zakończenia	Q4 2018
Data sprzedaży	Q2 2020
Zrealizowana marża (%)	16%*



* wartość godziwa nieruchomości na dzień utraty kontroli nad spółką zależną (sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV)

CHMIELNA 89 – WARSZAWA

GLA (m ²)	25 200
Cena sprzedaży (w tys. zł)	426 000*
NOI (w tys. EUR)	6 000
Data zakończenia	Q2 2020
Data sprzedaży	Q3 2020
Zrealizowana marża (%)	49%*



CARBON TOWER – WROCŁAW

GLA (m ²)	19 100
Cena sprzedaży (w tys. zł)	193 455
NOI (w tys. EUR)	3 400
Data zakończenia	Q2 2019
Data sprzedaży	Q3 2022
Zrealizowana marża (%)	41%



TISCHNERA OFFICE – KRAKÓW

GLA (m ²)	33 600
Cena sprzedaży (w tys. zł)	322 488
NOI (w tys. EUR)	6 100
Data zakończenia	Q4 2019
Data sprzedaży	Q3 2022
Zrealizowana marża (%)	44%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek A” – KRAKÓW

GLA (m ²)	13 000
Cena sprzedaży (w tys. zł)	148 596
NOI (w tys. EUR)	2 350
Data zakończenia	Q3 2021
Data sprzedaży	Q3 2022
Zrealizowana marża (%)	31%

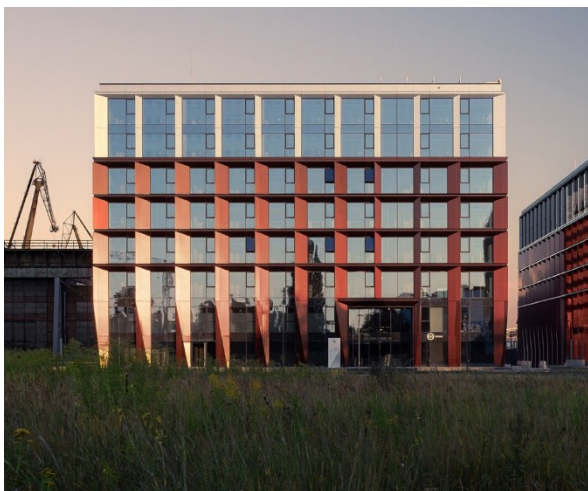
Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz funduszy z takich grup jak Benson Elliot (UK), Madison International Realty (USA), Lone Star Funds (USA) oraz – działające wspólnie – Apollo-RidaPoland i Ares Management

PROJEKTY ZAKOŃCZONE



PALIO OFFICE PARK „Budynek A” – GDAŃSK

GLA (m ²)	16 500
NOI (EUR)	3 200
Wartość bilansowa (tys. zł)	165 688
Dług projektowy (tys. zł)	96 996
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	Q1 2021
Zrealizowana marża (%)	35%



PALIO OFFICE PARK „Budynek B” – GDAŃSK

GLA (m ²)	7 700
NOI (EUR)	1 430
Wartość bilansowa (tys. zł)	76 969
Dług projektowy (tys. zł)	45 660
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	Q2 2022
Zrealizowana marża (%)	20%



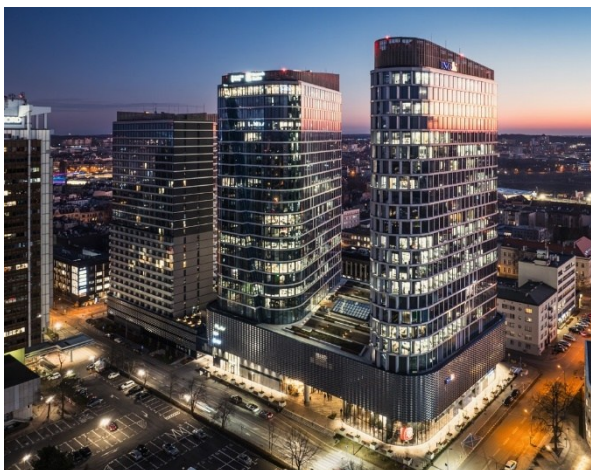
CAVATINA HALL „Budynek A” – BIELSKO-BIAŁA część biurowo-usługowa

GLA (m ²)	8 100
NOI (EUR)	1 670
Wartość bilansowa (tys. zł)	81 121
Dług projektowy (tys. zł)	56 054
Finansowanie	leasing zwrotny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	Q4 2020
Zrealizowana marża (%)	25%



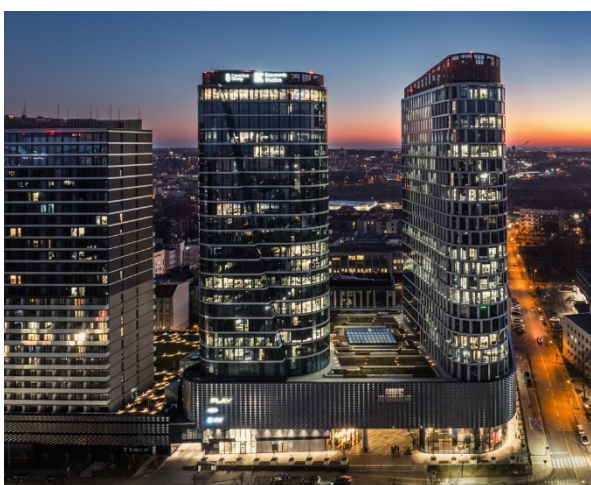
EQUAL BUSINESS PARK „Budynek D” – KRAKÓW

GLA (m ²)	11 450
NOI (EUR)	2 160
Wartość bilansowa (tys. zł)	121 764
Dług projektowy (tys. zł)	67 536
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	94%
Data zakończenia	Q1 2021
Zrealizowana marża (%)	35%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A1” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 500
NOI (EUR)	5 535
Wartość bilansowa (tys. zł)	283 311
Dług projektowy (tys. zł)	162 173
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	Q1 2022
Zrealizowana marża (%)	16%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek A2” – KATOWICE

GLA (m ²)	27 800
NOI (EUR)	5 200
Wartość bilansowa (tys. zł)	255 665
Dług projektowy (tys. zł)	162 173
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	84%
Data zakończenia	Q1 2022
Zrealizowana marża (%)	16%



GLOBAL OFFICE PARK „Budynek C” – KATOWICE

GLA (m ²)	4 060
NOI (EUR)	760
Wartość bilansowa (tys. zł)	40 154
Dług projektowy (tys. zł)	23 405
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	Q4 2020
Zrealizowana marża (%)	27%



QUORUM OFFICE PARK „Budynek D” – WROCŁAW

GLA (m²)	16 200
NOI (EUR)	3 200
Wartość bilansowa (tys. zł)	176 042
Dług projektowy (tys. zł)	107 566
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	83%
Data zakończenia	3Q 2022
Zrealizowana marża (%)	11%



CAVATINA HALL „Budynek B” – BIELSKO-BIAŁA

GLA (m²)	4 900
NOI (EUR)	865
Wartość bilansowa (tys. zł)	39 333
Dług projektowy (tys. zł)	25 063
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	89%
Data zakończenia	Q1 2023
Zrealizowana marża (%)	(1%)



OCEAN OFFICE PARK „Budynek B” – KRAKÓW

GLA (m²)	28 600
NOI (EUR)	5 350
Wartość bilansowa (tys. zł)	302 059
Dług projektowy (tys. zł)	175 642
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	95%
Data zakończenia	Q1 2023
Zrealizowana marża (%)	28%



WIDZEWSKA MANUFATURA „Budynek D” – ŁÓDŹ

GLA (m ²)	1 900
NOI (EUR)	290
Wartość bilansowa (tys. zł)	16 704
Dług projektowy (tys. zł)	10 625
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	Q1 2023
Zrealizowana marża (%)	1%



OCEAN OFFICE PARK „Budynek D” – KRAKÓW

GLA (m ²)	4 750
NOI (EUR)	920
Wartość bilansowa (tys. zł)	54 749
Dług projektowy (tys. zł)	27 776
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu / przed najmu (%)	100%
Data zakończenia	Q3 2023
Zrealizowana marża (%)	(5%)



QUORUM OFFICE PARK „Budynek A” – WROCŁAW

GLA (m ²)	18 200
NOI (EUR)	3 550
Wartość bilansowa (tys. zł)	177 141
Dług projektowy (tys. zł)	121 003
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	45%
Data zakończenia	Q1 2024
Zrealizowana marża (%)	12%



GRUNDMANNA OFFICE PARK „Budynek A” – KATOWICE	
GLA (m²)	20 800
NOI (EUR)	3 950
Wartość bilansowa (tys. zł)	169 167
Dług projektowy (tys. zł)	117 690
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	99%
Data zakończenia	Q4 2024
Zrealizowana marża (%)	12%

Projekty mieszkaniowe

	Warszawa		Łódź		Wrocław		Kraków		Gdańsk		Katowice		Bielsko-Biała		Razem	
- w sprzedaży	-	-	3	32,1	1	35,1	-	-	-	-	3	34,1	-	-	7	101,3
- w przygotowaniu	1	25,0	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5,3	-	-	2	30,3
Razem	1	25,0	3	32,1	1	35,1	-	-	-	-	4	39,4	-	-	9	131,6

PU [m2]

Wartości szacunkowe, gdyż wartości osiągnięte po zakończeniu realizacji mogą się różnić od projektowanych, tj. podanych poniżej, ze względu na zmiany wprowadzane do projektów.

Zaawansowanie budowy

Pojęcie odnosi się do etapu stanu surowego zamkniętego, z elewacją oraz wykończonymi częściami wspólnymi, wg. stanu na dzień bilansowy.

Poziom przedsprzedaży

Obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie (na dzień 23 marca 2026 roku)

Wartość netto przedsprzedaży

Wartość netto przedsprzedaży obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie zawarte na dzień 23 marca 2026 roku.

PROJEKTY MIESZKANIOWE ZREALIZOWANE



BELG APARTAMENTY ETAP I - KATOWICE

PU (m ²)	9 775
Liczba mieszkań	237
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	116 407
Data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży (%)	100%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	114 430
Wpływy narastająco do 31.12.2025	104 619



WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B - ŁÓDŹ

PU (m ²)	5 150
Liczba mieszkań	129
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	53 834
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży (%)	70%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	36 763
Wpływy narastająco do 31.12.2025	29 890



WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C - ŁÓDŹ

PU (m ²)	10 569
Liczba mieszkań	292
Zaawansowanie budowy (%)	99%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	117 263
Planowana data zakończenia	Q1 2026
Poziom przedsprzedaży (%)	85%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	102 158
Wpływy narastająco do 31.12.2025	62 643

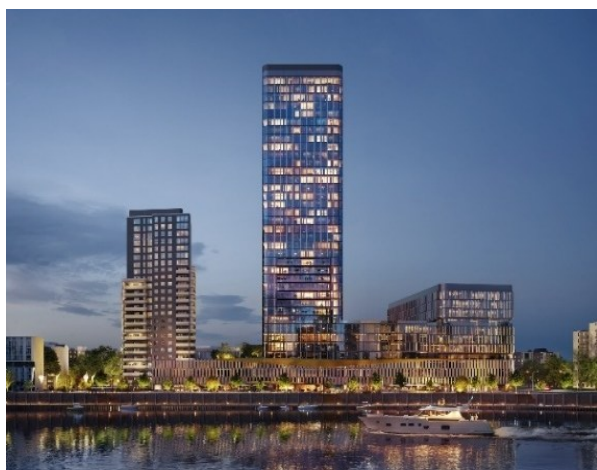
Na początku lutego 2026 roku budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

PROJEKTY MIESZKANIOWE W TRAKCIE REALIZACJI



BELG APARTAMENTY ETAP II - KATOWICE

PU (m ²)	14 022
Liczba mieszkań	325
Zaawansowanie budowy (%)	39%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	169 512
Planowana data zakończenia	Q4 2026
Poziom przedsprzedaży (%)	44%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	81 475
Wpływy narastająco do 31.12.2025	14 747



QUORUM TOWER - WROCŁAW

PU (m ²)	35 120
Liczba mieszkań	634
Zaawansowanie budowy (%)	60%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	833 305
Planowana data zakończenia	Q1 2027
Poziom przedsprzedaży (%)	34%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	254 764
Wpływy narastająco do 31.12.2025	94 761



GRUNDMANNA APARTAMENTY ETAP I - KATOWICE

PU (m ²)	10 262
Liczba mieszkań	241
Zaawansowanie budowy (%)	41%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	119 899
Planowana data zakończenia	Q4 2026
Poziom przedsprzedaży (%)	22%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	23 488
Wpływy narastająco do 31.12.2025	3 659



WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek A - ŁÓDŹ

PU (m ²)	16 400
Liczba mieszkań	290
Zaawansowanie budowy (%)	47%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	179 081
Planowana data zakończenia	Q2 2027
Poziom przedsprzedaży (%)	6%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	15 463
Wpływy narastająco do 31.12.2025	830

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU



CHMIELNA 75 - WARSZAWA

PU (m ²)	25 000
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	750 000
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	Q3 2026



GRUNDMANNA APARTAMENTY ETAP II - KATOWICE

PU (m ²)	5 295
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	61 457
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	uzyskano

INFORMACJE O DOSTAWCACH

Dostawcy usług

Głównymi kontrahentami Grupy, po stronie zakupów, są dostawcy usług (podwykonawcy) oraz dostawcy materiałów budowlanych, współpracujący z generalnym wykonawcą Cavatina GW Sp. z o.o. podczas realizacji inwestycji.

Z racji skali i złożoności realizowanych projektów, Grupa współpracuje stale z kilkudziesięcioma podmiotami zewnętrznymi, świadczącymi dla Grupy, jako generalnego wykonawcy projektów, usługi budowlano-montażowe i wykończeniowe. W oparciu o wieloletnie doświadczenia i know-how wypracowane przez kadrę inżynierską Grupy, każdy z projektów Grupa dzieli na blisko sto wystandaryzowanych i ściśle zdefiniowanych pozycji budżetowych, dla realizacji których pozyskuje podmioty specjalizujące się w wykonawstwie tych zakresów prac. Poszukiwana wąska specjalizacja podwykonawców ma na celu uzyskiwania m.in. najwyższej jakości realizowanych prac, możliwej do osiągnięcia przy kwotach założonych w budżetach dla danej pozycji, oraz optymalizację kosztową wykonywanych robót, możliwą dzięki precyzyjnemu kosztorysowaniu w oparciu o ich wysoce specjalistyczną wiedzę, bazującą na najlepszych rynkowych praktykach i własnych doświadczeniach.

Dostawcy materiałów budowlanych

Zgodnie z realizowanym modelem biznesowym Grupa samodzielnie odpowiada za zakup kluczowych materiałów budowlanych, m.in. betonu, stali, ceramiki, kamienia, konglomeratów, okładzin, wykładzin oraz fasad ze szkła – w wybranych projektach, jeżeli samodzielny zakup jest optymalny kosztowo), pozostawiając w gestii podwykonawców materiały mniej istotne wartościowo oraz nie wpływające na wzornictwo i estetykę.

Z wybranymi dostawcami betonu i stali Grupa współpracuje w oparciu o umowy ramowe, obejmujące zakresem współpracy więcej niż jeden projekt, nie gwarantujące jednak dostawcy odbioru minimalnych ilości materiałów. Współpraca z dostawcami materiałów niezbędnych do realizacji fasad ogranicza się do zakupu wybranych materiałów, natomiast montaż powierzany jest podwykonawcy specjalizującemu się w tym obszarze prac, przy czym zakup jest zawsze dokonywany w uzgodnieniu z wykonawcą i projektantem obiektu.

Przyjęcie i konsekwentne stosowanie opisanego modelu zakupowego zapewnia m.in. optymalizację kosztową w zakresie zakupu materiałów dzięki dużej skali realizowanych zamówień oraz dywersyfikacji dostawców materiałów niezbędnych dla prowadzenia prac w poszczególnych projektach, realizowanych przez różnych podwykonawców, zapewnienie optymalnej (z punktu widzenia oczekiwań Grupy) relacji ceny do jakości nabywanych materiałów, uzyskiwanie konkurencyjnych poza- cenowych warunków handlowych np. terminów płatności.

Większość zakupów Grupa realizuje od podmiotów polskich, nabywając za granicą jedynie materiały, których dostępność w Polsce jest ograniczona lub są one niedostępne. Podstawową walutą zakupów Grupy jest złoty polski.

W gronie dostawców Grupy znalazły się podmioty, z którymi Grupa zrealizowała obroty o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych Grupy. Współpraca z nimi nie miała jednak i nie ma charakteru uzależnienia technologicznego, kompetencyjnego lub innego o charakterze niefinansowym.

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Grupa wyróżnia poniższe grupy klientów, związane z typem realizowanego projektu (nieruchomość komercyjna lub mieszkaniowa) oraz poszczególnymi etapami rozwoju projektu komercyjnego.

Nabywcy mieszkań

W obszarze nieruchomości mieszkaniowych klientami są odbiorcy mieszkań. Są to zarówno klienci, którzy nabywają mieszkania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych jak i klienci, którzy nabywają mieszkania w celach inwestycyjnych. Klienci nabywający mieszkania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych znacznie częściej posiłkują się kredytem przy finansowaniu zakupu, natomiast klienci inwestycyjni zazwyczaj wykorzystują do tego posiadane zasoby gotówkowe i nierzadko nabywają więcej niż jedno mieszkanie w obrębie danej inwestycji. Przychody realizowane od tej grupy klientów nie będą wykazywały koncentracji ze względu na charakterystykę rynku mieszkaniowego, na którym dominują transakcje detaliczne.

Najemcy powierzchni biurowych

Pierwszą grupę klientów w obszarze nieruchomości komercyjnych stanowią najemcy powierzchni biurowej oddanej do użytkowania po zakończeniu realizacji każdego z obiektów, pozyskiwani przez Grupę na etapie komercjalizacji obiektu. Należą do nich międzynarodowe korporacje (m.in. Grupa Sabre, Grupa ING Bank B.V., Grupa UPC, Grupa AT&T, Keywords Studio), duże podmioty prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Grupa PKO BP, Integer, Grupa LuxMed) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy. Wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów z najmu w Grupie, jednak ze względu na model biznesowy Grupy, zakładający staranny dobór najemców pod kątem ich standingu finansowego oraz docelowe zbywanie

skomercjalizowanych obiektów, poziom koncentracji przychodów z najmu nie miał istotnego wpływu na ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę, w szczególności nie generował ryzyk związanych z koncentracją przychodów.

Nabywcy skomercjalizowanych obiektów

Drugą grupę klientów w obszarze nieruchomości komercyjnych stanowią podmioty zainteresowane nabyciem skomercjalizowanej nieruchomości w celach inwestycyjnych. Przychody realizowane od tej grupy klientów wykazywały wysoką koncentrację, co jednak stanowi i będzie stanowiło naturalną cechę działalności Grupy. Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz funduszy z takich grup jak Lone Star Funds (USA), Benson Elliot (UK), Madison International Realty (USA) oraz – działające wspólnie – Apollo-Rida Poland i Ares Management (USA).

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

Działalność Grupy cechują najwyższe standardy estetyczne, jakościowe i techniczne, przekładające się na tworzenie architektury budynków wyróżniającej je z otoczenia, o wysokiej jakości aranżacji wnętrz i standardu wykończenia, wyposażonych w technologie mające na celu poprawę dobrostanu pracownika, m.in. poprzez tworzenie przestrzeni dedykowanej funkcjom towarzyszącym, np. strefy relaksu, przestrzenie zielone, ogólnodostępne tarasy.

Cavatina Holding i jej projekty zdobyły wielokrotnie nagrody International Property Awards, a także nagrodę Platinum Winner od International Architecture & Design Awards dla Cavatina Hall, która została wyróżniona jako zwycięzca w kategorii „Commercial”. Wyróżnione inwestycje obejmują m.in. biurowce w Warszawie (Chmielna 89), Gdańsku (Palio Office Park A) i Katowicach (Global Office Park) oraz Cavatina Hall A w Bielsku-Białej.

ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO (ESG)

Emitent nie jest zobowiązany do sporządzania oświadczenia na temat informacji niefinansowych stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania zgodnie z art. 49b ust. 2-8 ustawy o rachunkowości.

Mając świadomość istniejących oczekiwań wszystkich interesariuszy Grupy, tj. najemców, nabywców, pracowników, dostawców oraz społeczności lokalnych, wśród których są realizowane poszczególne projekty, Grupa przywiązuje dużą wagę do kwestii związanych ze środowiskiem i ochroną zdrowia, kwestii społecznych oraz zagadnień ładu korporacyjnego (ang. ESG, Environmental, Social and Corporate Governance).

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i ciepła) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty, potwierdzone uzyskiwanymi certyfikatami BREEAM na poziomie Excellent bądź Outstanding.

W poprzednim okresie sprawozdawczym, w maju 2024 roku przyznano certyfikat BREEAM, na poziomie Outstanding projektowi Quorum Office Park A, zlokalizowanemu we Wrocławiu, w listopadzie 2024 roku przyznano certyfikat BREEAM na poziomie Excellent projektowi Grundmanna Office Park A zlokalizowanemu w Katowicach. Przygotowując i realizując swoje obiekty, Grupa stara się również uwzględniać potrzeby społeczności lokalnych, wykraczając poza rolę dewelopera biurowego.

Przykładem mogą być projekty Cavatina Hall w Bielsku-Białej (futurystyczny, wielofunkcyjny budynek, nagrodzony w prestiżowym International Property Awards, oferujący część biurową, która została połączona z częścią służącą kulturze). W 2021 roku Grupa we współpracy z fundacją Fiducia ukończyła budowę części widowiskowo-kulturalnej w której zlokalizowana jest jedyna w regionie sala koncertowa światowej klasy, mogąca pomieścić blisko tysiąc gości.

Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk, jest spełnianie przez nowe obiekty najwyższych standardów w zakresie dbałości o zdrowie osób w nich pracujących, co znajduje odzwierciedlenie w dążeniu do certyfikacji obiektów w systemie WELL Health & Safety Rating. W celu zapoznania najemców z podjętymi działaniami w budynkach objętych certyfikatem WELL, Grupa stworzyła Przewodnik dla najemców beWELL!

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariuszy Emitent dobrowolnie przygotował i opublikował raport ESG za lata ubiegłe, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki dedykowanej relacjom inwestorskim w zakładce ESG.

INICJATYWY SPOŁECZNE (CSR)

Odpowiedzialność społeczna jest ważną częścią strategii rozwoju Grupy Cavatina Holding S.A. Jako jeden z największych deweloperów w kraju, Grupa nie tylko kładzie nacisk na wysokie standardy działalności biznesowej, ale także angażuje się

w zrównoważony rozwój społeczności oraz miast, w których działa. Kluczowe obszary wsparcia, na których koncentruje się Grupa to: kultura, edukacja, rozwój społeczności, wsparcie inicjatyw pomagających najbardziej potrzebującym.

WYBRANE PROJEKTY, W KTÓRE ANGAŻUJE SIĘ GRUPA:

Sala koncertowo-widowiskowa

Powstała z inicjatywy Grupy, której najemcą i operatorem jest fundacja Fiducia. To światowej klasy komercyjna sala koncertowo-widowiskowa w centrum Bielsko-Białej, zaprojektowana przez wysokiej klasy specjalistów w dziedzinie akustyki. W budynku znajduje się studio nagrań oraz sala koncertowa na 1 000 osób, która będzie mogła również służyć do organizacji konferencji, kongresów i spotkań. Sala koncertowa posiada najnowocześniejszy w tej części Europy system nagłośnienia dźwięku immersyjnego, którego nie posiada żadna inna sala koncertowa w Polsce, co w założeniu ma przełożyć się na sukces komercyjny tego przedsięwzięcia. Podkreślenia wymaga fakt, że Cavatina Hall odpowiada na zapotrzebowanie osób niepełnosprawnych. Sala w Bielsku-Białej – jako pierwszy tego typu obiekt w Polsce – jest w pełni dostosowana do potrzeb osób niewidomych i niedowidzących. Sala koncertowa, foyer, windy, toalety, fotele i ciągi komunikacyjne są wyposażone w tzw. „totupointy”, prowadnice ścieżkowe, wypukłe oznakowanie siedzeń oraz inne urządzenia pozwalające osobom z tymi niepełnosprawnościami na sprawne nawigowanie po obiekcie bez konieczności korzystania z przewodników. Cavatina Hall jest pierwszą tak dobrze dostosowaną do potrzeb osób niewidomych salą i z pewnością będzie dla nich pierwszym wyborem, jeśli chodzi o uczestnictwo w życiu koncertowym. Osoby niewidome i niedowidzące stanowią znaczną liczbę osób zainteresowanych uczestnictwem w koncertach, zaś brak dostosowania sal koncertowych do ich potrzeb był jedną z głównych przeszkód, uniemożliwiających partycypację w życiu kulturalnym.

We wrześniu 2024 roku Fundacja Fiducia powołała do życia Cavatina Philharmonic Orchestra, prywatną orkiestrę symfoniczną w Bielsku-Białej. Jest to profesjonalna orkiestra, złożona z utalentowanych muzyków z Polski i zagranicy, łącząca w swoim składzie doświadczonych artystów oraz młode talenty.

Działalność Orkiestry w 2025 roku:

- **Projekty edukacyjne orkiestry:** Orkiestra od początku istnienia angażuje się w edukację muzyczną. W 2025 roku zrealizowano m.in. koncert z okazji Dnia Dziecka 1 czerwca – koncert orkiestry bazował na znanych utworach bajkowych, by dzieci od najmłodszych do najstarszych czerpały przyjemność z muzyki symfonicznej najlepszej jakości. W ramach praktyk zaangażowaliśmy uczniów szkół średnich, w tym zawodowych, którzy odbyli praktyki w dziale technicznym Cavatina Hall. Podczas koncertów muzyki klasycznej z nagłośnieniem (Cavatina Philharmonic Orchestra) praktykanci mogli obserwować działania staffu technicznego pod kątem realizacji światła i dźwięku.
- **Współpraca z uczelniami artystycznymi:** Cavatina Philharmonic Orchestra nawiązała współpracę z instytucjami edukacyjnymi. Absolwenci i adepci szkół i uczelni muzycznych byli rekrutowani do dołączenia do składu orkiestry w kolejnych koncertach CPO. W ten sposób muzycy rozwijali swoje umiejętności prezentacji na scenie – dzięki temu Cavatina Philharmonic Orchestra przyczyniła się do profesjonalizacji kadr kultury, tworząc unikatowe miejsce w Bielsku-Białej, w którym młodzi muzycy mogą realizować się zawodowo rozpoczynając profesjonalną ścieżkę kariery.

Orkiestra stała się ambasadorem wartości Fundacji – doskonałości artystycznej, innowacyjności oraz dostępności sztuki – poprzez koncerty, które przyciągają zarówno koneserów muzyki poważnej, jak i nowych słuchaczy.

Studio Nagrań Dla Młodych Talentów

Dopełnieniem nowoczesnej sali koncertowej Cavatina Hall jest działające na zasadzie non profit, nowoczesnie wyposażone „Cavatina Studio” w Bielsku-Białej, umożliwiające młodym, nieznanym artystom pragnącym zaistnieć na rynku muzycznym a nie posiadającym odpowiednich środków, profesjonalne nagranie własnego singla. CAVATINA STUDIO – to zespół przestronnych, zróżnicowanych akustycznie pomieszczeń do rejestracji dźwięku. To komfortowa, wyposażona w najbardziej zaawansowane rozwiązania technologiczne reżyserka oraz jeden z największych w tej części Europy live-room o powierzchni prawie 130 m.kw z widokiem na Beskidy. Od momentu powstania studio gościło kilkuset wykonawców z całej Polski i nie tylko. Efektem tej współpracy są między innymi własne wydawnictwa muzyczne, teledyski oraz nagrania „live session”.

Produkcja filmowa

Grupa regularnie angażuje się w wybrane projekty w zakresie produkcji, koprodukcji i postprodukcji filmowej.

Holistic Think Tank oraz Holistic News

Holistic Think Tank, działający w ramach Fundacji Fiducia i mający siedzibę w Cavatina Hall, prowadzi działalność ekspercką ukierunkowaną na rozwój nowoczesnej edukacji poprzez badania, wdrażanie innowacyjnych rozwiązań dydaktycznych oraz promocję nauczania interdyscyplinarnego. Uzupełnieniem tych działań jest Holistic News - portal i kwartalnik publicystyczny, skoncentrowany na promowaniu wartości humanistycznych oraz dostarczający rzetelnych informacji i analiz dotyczących edukacji i współczesnych wyzwań społecznych.

Szlachetna Paczka

Udział w ogólnopolskim projekcie społecznym organizowanym przez Stowarzyszenie Wiosna, którego głównym celem jest pomoc rodzinom i osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej. Pracownicy Grupy przygotowują co roku dwie duże paczki dla potrzebujących rodzin lub osób samotnych. Ponadto Cavatina wspiera projekt poprzez zakup żywności i napojów dla Wolontariuszy pracujących w trakcie finału czyli tzw. „weekendu cudów”.

Galeria Cavatina oraz współpraca z Bainbridge Performing Arts, Seattle USA

Działalność mająca na celu popularyzację sztuki w przestrzeniach komercyjnych i publicznych oraz bieżące wsparcie działalności Bainbridge Performing Arts w Seattle USA.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2025 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania w Grupie Kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

IV. CELE STRATEGICZNE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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 będzie realizowany poprzez wykonanie obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych, dalszą konwersję wybranych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych oraz akwizycję nowych projektów mieszkaniowych.

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. W razie braku możliwości uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych Grupa dopuszcza również możliwość średnio - długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.

Grupa planuje kontynuować prowadzenie działalności w najlepszych lokalizacjach większości największych miast w Polsce (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała).

Jednocześnie Grupa chce osiągnąć zdolność do wypłacania wysokiej i regularnej dywidendy.

Dla realizacji celów strategicznych Grupa podejmuje szereg działań operacyjnych, zarówno wewnątrz organizacji, jak i w relacjach z otoczeniem gospodarczym. Najważniejsze z nich wymieniono poniżej.

1. Koncentracja na dużych projektach, w tym także wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne, wyróżniających się unikalną architekturą, ponadprzeciętną jakością i designem, zlokalizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających: (i) najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz (ii) atrakcyjne ceny przy sprzedaży.
2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców projektów komercyjnych i nabywców mieszkań, m.in. poprzez:
 - a. wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;
 - b. systematyczną analizę trendów na rynku, w szczególności w zakresie technologii wykonania, architektury, wzornictwa oraz oczekiwań związanych z proekologicznością obiektów; projektując budynki, Grupa w szczególności skupia się na takich aspektach, jak energooszczędność, udział powierzchni biologicznie czynnych, retencja wody, rozwiązania w zakresie tzw. budynków inteligentnych;

- c. optymalizację skali każdego z projektów w celu zapewnienia jak najlepszych parametrów w zakresie technicznym, operacyjnym i finansowym, przekładających się z jednej strony na możliwość oferowania przyszłym najemcom konkurencyjnych stawek czynszu a nabywcom mieszkań atrakcyjnych cen sprzedaży, z drugiej na maksymalizowanie wartości nieruchomości;
 - d. zapewnianie najwyższej jakości wykonania realizowanych projektów, zarówno w aspektach technologicznych i technicznych, jak i estetycznych;
 - e. ponadprzeciętne w skali rynku zaangażowanie w procesy aranżacji i wykańczania wnętrz na zlecenie konkretnych przyszłych najemców - każdemu przyszłemu najemcy Grupa oferuje pewien zakres wykończenia „pod klucz”, wyrażany w określonej wartości kosztów na m2 (kwota zależna od obiektu), z opcją jego dodatkowego rozszerzenia na koszt klienta;
 - f. podnoszenie kwalifikacji merytorycznych oraz relacyjnych pracowników Grupy odpowiadających za współpracę z klientami.
3. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej, m.in. poprzez:
 - a. utrzymywanie relacji z potencjalnymi inwestorami poprzez udział w targach, spotkaniach branżowych;
 - b. regularne badanie i analiza raportów rynkowych generowanych przez międzynarodowe agencje doradcze.
 4. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego każdego z realizowanych projektów, w szczególności w obszarach: (i) projektowania inżynierskiego i architektonicznego, (ii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, (iii) komercjalizacji powierzchni, (iv) zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.
 5. Dbłość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy, w szczególności podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, m.in. poprzez:
 - a. dostosowywanie umownych terminów płatności w oparciu o indywidualne ustalenia z poszczególnymi dostawcami/podwykonawcami pozwalające na utrzymanie przez nich odpowiedniego poziomu płynności;
 - b. w razie potrzeby, po indywidualnych ustaleniach, skracanie umownie ustalonych terminów płatności;
 - c. w przypadku sprawdzonych podwykonawców nawiązywanie relacji długoterminowych poprzez proponowanie im współpracy na kolejnych projektach realizowanych przez Grupę.
 6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach: organizacyjnym, czasowym oraz finansowym, w szczególności poprzez:
 - a. kompleksowe analizy chłonności poprzedzające nabycie działek, umożliwiające relatywnie precyzyjne określenie możliwej skali inwestycji;
 - b. rozbudowane due diligence nabywanych działek mające na celu minimalizację ryzyk prawnych i biznesowych związanych z realizowanymi inwestycjami;
 - c. planowanie płatności za nieruchomość gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.
 7. Zapewnienie zdywersyfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym, m.in. poprzez:
 - a. przeznaczanie większości wypracowanych zysków na potrzeby finansowania działalności Grupy;
 - b. pozyskiwanie finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.
 8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą projektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

DZIAŁANIA W RAMACH REALIZACJI STRATEGII

W okresie objętym sprawozdaniem, a także po jego zakończeniu – do dnia publikacji niniejszego dokumentu – Grupa systematycznie podejmowała działania wspierające realizację przyjętej strategii. Do najistotniejszych należały:

- ukończenie pierwszych inwestycji mieszkaniowych Grupy i rozpoczęcie przekazywania lokali nabywcom;
- rozwijane i wprowadzanie do sprzedaży kolejnych inwestycji mieszkaniowych;
- uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji Chmielna 75, która umożliwia realizację przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnego z założeniami Grupy;
- konsekwentny wzrost wyniku generowanego z działalności najmowej;
- przeprowadzenie z sukcesem emisji kilku serii obligacji, w ramach których Grupa pozyskała ponad 275 mln PLN;

- pozyskanie finansowania dłużnego w formie kredytów bankowych i pożyczek o łącznej wartości przekraczającej 395 mln PLN;

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU ORAZ OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

W przyszłym roku oraz w perspektywie kolejnych lat planowany jest dalszy rozwój Grupy, poprzez konsekwentną realizację działań zmierzających do realizacji celu strategicznego jakim jest osiągnięcie pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Zarząd ocenia perspektywę rozwoju jako dobre. Rozwój Grupy będzie wspierany między innymi przez:

- solidne portfolio zabezpieczonych projektów pozwalające na systematyczne zwiększanie ilości sprzedawanych mieszkań;
- perspektywę konwersji kolejnych projektów komercyjnych na projekty mieszkaniowe,
- atrakcyjność polskiego sektora nieruchomości mieszkaniowych;
- wzrost polskiej gospodarki.

Na dzień sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych polegających na realizacji projektów z zabezpieczonego portfela oraz jego dalszym uzupełnianiu o kolejne projekty (w tym w drodze konwersji projektów komercyjnych na projekty mieszkaniowe).

Grupa, podobnie jak dotychczas, planuje korzystać ze zdywersyfikowanych źródeł finansowania projektów, wykorzystując do tego kapitał własny oraz finansowanie dłużne w postaci kredytów bankowych, obligacji oraz pożyczek przy jednoczesnym utrzymywaniu wskaźników zadłużenia na bezpiecznym poziomie, w żadnym wypadku nie przekraczającym poziomów dozwolonych przez dotychczas zawarte umowy finansowania.

TENDENCJE I CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

1. Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe.

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy jest w pewnym zakresie możliwe, jednak powrót przynajmniej części pracowników do biur jest nieunikniony. Praca świadczona zdalnie wpływa bowiem nierzadko negatywnie na spójność zespołu, wzajemne przekazywanie wiedzy, innowacyjność i wydajność, oraz prowadzi (w części przypadków) do utraty poczucia przynależności do zespołu, osłabienia więzi międzyludzkich i - w konsekwencji - do obniżenia wydajności pracy. Wielu pracowników nie ma również warunków do efektywnej pracy w domu (np. niewystarczająca powierzchnia, liczba pomieszczeń lub infrastruktura, głównie dostępność szybkiego Internetu).

Jednocześnie, ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym (WFH), m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy część pracowników oczekuje przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy, natomiast pracodawcy traktują ten tryb jako benefit pracowniczy.

Podsumowując, w ocenie Emitenta akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Biorąc pod uwagę również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), zwiększanie przez pracodawców udziału powierzchni wspólnych (sale spotkań, miejsca odpoczynku), ocena wpływu tych rozwiązań na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna. Emitent nie jest również w stanie przewidzieć jak będzie kształtował się popyt na powierzchnie biurowe w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym. Nie można wykluczyć, że część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów. Jednocześnie należy zauważyć, że nastąpił wyraźny spadek wolumenu projektów komercyjnych w trakcie realizacji, co w konsekwencji spowoduje niższą podaż powierzchni biurowych w przyszłości, więc wpływ ewentualnego niższego popytu powinien zostać w znacznym stopniu zrównoważony.

Na bazie dotychczasowych obserwacji należy jednocześnie oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w najlepiej położonych, nowych budynkach klasy A, wyposażonych w najnowsze technologie, bezpiecznych, dobrze skomunikowanych, zrównoważonych, spełniających wiele funkcji dodatkowych, np. przestrzeń do odpoczynku, relaksu, fitnessu, rozrywki etc. (tzw. *prime properties*), kosztem powierzchni zlokalizowanych w budynkach kilku- i kilkunastoletnich, po tzw. odświeżeniu (tzw. *secondary properties*). Biura zlokalizowane w *prime properties* o nowoczesnej architekturze dodatkowo zachęcają pracowników do powrotu do biur i z tego względu są poszukiwane przez najemców. Obiekty realizowane przez Grupę posiadają większość z ww. cech, kwalifikując się do grupy *prime properties*.

2. Kształtowanie się popytu na mieszkania.

Obserwowany w ostatnich latach wzrost sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym spowodowany był m.in. obawą kupujących przed możliwym dalszym wzrostem cen przy jednoczesnej niepewności, co do rodzaju i zakresu przyszłych programów wsparcia takich jak program „Bezpieczny Kredyt 2%” lub mieszkanie bez wkładu własnego czy konta mieszkaniowe. Kształtowanie się popytu na mieszkania w kolejnych okresach zależy w dużej mierze od: (i) zapowiadanej zmiany w kwestiach polityki wsparcia wobec nabywców mieszkań, oraz (ii) przewidywanych obniżek stóp procentowych.

3. Rosnący popyt na coworking.

W oparciu o doświadczenia z lat wcześniejszych, w latach kolejnych Grupa oczekuje dalszego wzrostu zapotrzebowania na powierzchnie coworkingowe, tj. stanowiska pracy lub pomieszczenia potrzebne do wykonania pracy biurowej, dostępne w formie najmu na godziny, dni lub tygodnie. Zjawisko to wpływa pozytywnie na popyt na powierzchnie biurowe, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej komercjalizacji realizowanych obiektów.

4. Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.

W przypadku wzrostu popytu na mieszkania należy spodziewać się rosnących kosztów projektowania i wykonania projektów mieszkaniowych ze względu na rosnące ceny niektórych materiałów i usług budowlanych. Istotnym składnikiem kosztów są ceny energii i transportu, podlegające w ostatnim czasie dużym wahaniom. W ocenie Zarządu, rosnące koszty powinny być w znacznej mierze kompensowane rosnącymi cenami sprzedaży, a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marżę uzyskiwane przez Grupę.

5. Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Ewentualny wzrost poziomu stóp procentowych będzie miał wpływ na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę oraz siłę nabywczą kupujących mieszkania finansujących zakup częściowo ze środków z kredytów. W styczniu 2025 roku Europejski Bank Centralny (EBC) zdecydował się na redukcję trzech głównych stóp procentowych. Zgodnie z oficjalnymi informacjami Rada Prezesów EBC jest zdeterminowana w dążeniu do tego, by inflacja szybko powróciła do średniookresowego docelowego poziomu 2%. W 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej dokonała serii obniżek stóp procentowych, łącznie redukując je o 1,75 punktu procentowego, co obniżyło stopę referencyjną do poziomu 4,00%. Cykl obniżek obejmował m.in. decyzje w maju, lipcu, wrześniu, październiku, listopadzie oraz grudniu, znacząco zmniejszając raty kredytów. W 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej dwukrotnie zdecydowała o pozostawieniu stóp procentowych na niezmiennym poziomie jednak oczekuje się dalszego złagodzenia polityki pieniężnej. Wyższy poziom rynkowych stóp procentowych Grupa uwzględni w wycenach realizowanych projektów, co powoduje wyższe wartości stopy wolnej od ryzyka, co negatywnie wpłynie na ostateczne wartości wycen, a tym samym na wyniki finansowe Grupy. Jednocześnie podwyższone koszty finansowania wpływają na brak aktywności inwestorów nabywających skomercjalizowane projekty komercyjne oraz ograniczoną siłę nabywczą kupujących mieszkania finansujących zakup częściowo ze środków z kredytów.

Dodatkowo, trwają prace nad reformą mającą zastąpić stopę procentową WIBOR. Posiadane przez Grupę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, w konsekwencji zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który bezpośrednio przełoży się na wartości oprocentowania.

TENDENCJE I CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

1. Koncentracja na wysokomarżowych projektach mieszkaniowych.

Grupa planuje 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. Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ponad 130 tys. PU (ok. 2,7 tys. mieszkań), których potencjał sprzedaży przekracza 2,4 mld PLN.

2. Zarządzanie portfelem projektów.

Projekty z portfolio Grupy znajdują się w różnych etapach zaawansowania komercjalizacji, szczegóły portfela projektów Grupy opisano w niniejszym Sprawozdaniu w części dotyczącej zrealizowanych i realizowanych projektów inwestycyjnych.

3. Dalsze podnoszenie standardów technologicznych nowych budynków w celu podniesienia ich atrakcyjności dla inwestorów docelowych.

Zgodnie z dotychczasową praktyką, Grupa planuje wdrażanie w kolejnych projektach nowych rozwiązań technologicznych oraz rozwiązań architektonicznych, których pojawienie się na rynku będzie pozytywnie przyjmowane przez potencjalnych najemców i inwestorów oraz akceptowane przez nich cenowo, pozwalając na zachowanie marży wykonawczej na poziomach zbliżonych do odnotowywanych historycznie. Grupa zamierza również ubiegać się o przyznanie kolejnym projektom komercyjnych certyfikatów zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM oraz WELL Health&Safety Rating (WELL HSR). W przypadku pojawienia się nowych certyfikatów, których przyznanie projektom komercyjnym będzie korzystnie postrzegane przez ich użytkowników, Grupa rozważy podjęcie starań o ich uzyskanie.

VI. PODSTAWOWE FINANSOWYCH

SKŁADNIKI

SPRAWOZDAŃ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

	okres zakończony 31 grudnia 2025 roku	okres zakończony 31 grudnia 2024 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	128 437	-
Koszty sprzedanych mieszkań	(87 864)	-
Wynik na sprzedaży mieszkań	40 573	-
Przychody z najmu i aranżacji	161 561	132 284
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(67 613)	(63 163)
Wynik z najmu i aranżacji	93 948	69 121
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	33 409	68 506
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	167 930	137 627
Koszty ogólnego zarządu	(47 393)	(48 170)
Pozostałe przychody operacyjne	13 837	10 417
Pozostałe koszty operacyjne	(7 581)	(6 883)
Zysk z działalności operacyjnej	126 793	92 991
Przychody finansowe	35 541	31 999
Koszty finansowe	(156 799)	(112 551)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	59	(82)
Zysk brutto	5 594	12 357
Podatek dochodowy	(2 251)	(1 517)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	3 343	10 840
Zysk netto za rok obrotowy	3 343	10 840
Inne całkowite dochody		
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(14)	13
Inne całkowite dochody netto	(14)	13
Całkowity dochód za okres	3 329	10 853
- podstawowy/rozwodniony z zysku za okres (PLN)	0,13	0,43

Grupa kapitałowa w 2025 roku rozpoznała pierwsze przychody ze sprzedaży mieszkań na inwestycji Belg Apartamenty (etap I) w Katowicach oraz WiMa B w Łodzi. Po dniu bilansowym Grupa rozpoczęła przekazywanie mieszkań nabywcom i rozpoznawanie przychodów ze sprzedaży mieszkań w ramach inwestycji WiMa C w Łodzi.

Wzrost przychodów z najmu i aranżacji w 2025 roku w porównaniu do roku ubiegłego roku o ponad 22% wynika z sukcesywnego rozpoczynania biegu kolejnych umów najmu (w tym umów zawartych w ubiegłych okresach sprawozdawczych).

W pozycji zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa wykazuje zyski i straty:

(i) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (gruntów, projektów w trakcie budowy, projektów ukończonych uwzględniające postęp prac budowlanych oraz podpisywanie kolejnych umów najmu (również tzw. pre-lease, tj. umów zawieranych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku), (ii) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Niższy zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wynika między innymi z osłabienia kursu EUR względem PLN, co skutkowało obniżeniem prognozowanych dochodów osiąganych przez nieruchomości inwestycyjne i w konsekwencji obniżenia ich wartości godziwych oszacowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Odnotowane przychody finansowe to efekt postępującego osłabiania się kursu EUR względem PLN i rozpoznania dodatnich niezrealizowanych różnic kursowych z wyceny bilansowej zobowiązań finansowych.

Wzrost kosztów finansowych w 2025 roku o 44 mln zł względem okresu porównawczego wynika w głównej mierze z ujęcia w okresie sprawozdawczym ujemnej wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających wysokość stopy procentowej w kwocie ponad 28 mln zł (na koniec grudnia 2025 roku wycena instrumentów pochodnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów była dodatnia i wynosiła blisko 2 mln zł).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

AKTYWA	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa trwałe	2 547 188	3 010 164
Aktywa niematerialne	109	24
Wartość firmy	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	77 577	77 352
Nieruchomości inwestycyjne	2 211 819	2 746 555
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 961	55 902
Pozostałe aktywa finansowe	55 005	9 047
Pozostałe aktywa niefinansowe	14 549	5 891
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	49 743	32 968
Aktywa obrotowe	1 476 459	498 316
Zapasy	1 240 634	373 314
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	50 842	28 375
Należności z tytułu podatku dochodowego	13 173	8 439
Pozostałe aktywa finansowe	109 956	48 591
Pozostałe aktywa niefinansowe	17 729	22 263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 125	17 334
SUMA AKTYWÓW	4 023 647	3 508 480

PASYWA	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 185 776	1 182 447
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	14
Zyski zatrzymane	764 843	761 500
Kapitał własny ogółem	1 185 776	1 182 447
Zobowiązania długoterminowe	2 126 751	1 643 637
Kredyty i pożyczki	1 370 525	1 148 421
Obligacje	533 548	350 342
Zobowiązania inwestycyjne	14 768	15 372
Zobowiązania z tytułu leasingu	50 314	52 670
Pozostałe zobowiązania finansowe	70 452	2 080
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	87 144	74 752
Zobowiązania krótkoterminowe	711 120	682 396
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	49 674	48 753
Kredyty i pożyczki	221 632	242 903
Obligacje	89 451	111 936
Zobowiązania inwestycyjne	104 929	109 433
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 307	3 372
Pozostałe zobowiązania finansowe	37 431	43 910
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	193 581	113 857
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 675	4 514
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 440	3 718
Zobowiązania ogółem	2 837 871	2 326 033
Kapitał własny i zobowiązania	4 023 647	3 508 480

Suma aktywów na koniec grudnia 2025 roku wyniosła 4 024 mln zł wobec 3 508 mln zł na koniec 2024 roku. Aktywa trwałe wykazywały wartość 2 547 mln zł wobec 3 010 mln zł na koniec roku 2024, stanowiąc 63 % sumy aktywów ogółem (86% na koniec 2024 roku). Spadek wynika m.in. z reklasyfikacji trzech nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów w łącznej kwocie 661 mln zł po uzyskanie przez nie zamiennych pozwoleń na budowę umożliwiających realizację tych projektów w wariancie mieszkaniowym.

Najistotniejszą pozycją w ramach aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne (2 212 mln zł, tj. 55% aktywów na koniec grudnia 2025 roku), na które składają się: grunty nabyte w celu realizacji projektów oraz gotowe nieruchomości inwestycyjne po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Pomijając reklasyfikację trzech projektów inwestycyjnych do zapasów, wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych jest konsekwencją ponoszenia nakładów inwestycyjnych na realizowane projekty oraz ich wyceny do wartości godziwej (tych projektów, które spełniają kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy).

W ramach rzeczowych aktywów trwałych Grupa prezentuje m.in. nakłady na salę koncertowo-konferencyjną (część budynku Cavatina Hall w Bielsku-Białej) wraz z jej wyposażeniem w kwocie ponad 70 mln zł. Sala jest wykorzystywana przez Grupę przede wszystkim na cele w obszarze CSR /ESG. Na koniec grudnia 2025 roku aktywa obrotowe osiągnęły

wartość 1 476 tys. zł tj. 37% sumy aktywów (w okresie porównywalnym 14%). Spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych i zarazem wzrost wartości aktywów obrotowych w porównaniu do końca roku 2024 wynika z reklasyfikacji do zapasów trzech inwestycji - Quorum Tower, Grundmanna Apartments oraz WiMa A.

Zmiana zobowiązań długoterminowych Grupy (na koniec grudnia 2025 roku wynosiły 2 127 mln zł wobec 1 644 mln zł na koniec 2024 roku) o 29% była przede wszystkim efektem pozyskania długoterminowego finansowania inwestycji realizowanych przez Grupę. Zobowiązania krótkoterminowe Grupy kształtowały się na zbliżonym poziomie w obu okresach sprawozdawczych (na koniec grudnia 2025 roku wynosiły 711 mln zł wobec 682 mln zł na koniec 2024 roku).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zysk/(strata) brutto	5 594	12 357
Korekty o pozycje:	(85 053)	52 661
Amortyzacja	5 724	6 675
(Zysk) strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(33 409)	(68 506)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(59)	82
Wycena instrumentów pochodnych	28 284	(8 937)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(17 948)	(10 292)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu zapasów	(206 273)	(138 148)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	(4 124)	17 474
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	119 080	165 149
Odsetki	112 228	96 758
Podatek dochodowy zapłacony	(11 646)	(3 527)
Pozostałe	(76 910)	(4 067)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(79 459)	65 018
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Wpływy	44 555	18 331
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	1 979
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	10 883
Spłata udzielonych pożyczek	44 349	4 981
Odsetki otrzymane	98	488
Pozostałe	108	-
Wydatki	229 389	207 302
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	1 491	313
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	140 472	206 979
Udzielenie pożyczek	87 426	10
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(184 834)	(188 971)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Wpływy	994 645	526 526
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	394 944	138 415
Emisja dłużnych papierów wartościowych	275 692	165 343
Faktoring odwrotny	266 948	222 768
Pozostałe	57 061	-
Wydatki	703 561	447 326
Spłata pożyczek i kredytów	205 045	64 190
Wykup dłużnych papierów wartościowych	123 974	76 512
Faktoring odwrotny	268 962	218 216
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	2 884	3 867
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	2 285	1 524
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	96 761	79 120
Pozostałe wydatki	3 650	3 897
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	291 084	79 200
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	26 791	(44 753)
Środki pieniężne na początek okresu	17 334	62 087
Środki pieniężne na koniec okresu	44 125	17 334

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej na koniec grudnia 2025 roku wyniosły (-) 79 mln zł, wobec 65 mln. zł w okresie porównywalnym.

Ujemne przepływy w okresie sprawozdawczym wynikają w głównej mierze z negatywnej zmiany stanu kapitału obrotowego netto w kwocie ponad (-) 100 mln zł (w 2024 roku: 34 mln zł). Ujemna zmiana stanu kapitału obrotowego netto była głównie wynikiem znaczącego przyrostu salda zapasów - realizowanych projektów mieszkaniowych, na które po zmianie strategii prowadzonej przez Grupę działalności operacyjnej ponoszonych jest większość nakładów inwestycyjnych.

W ramach pozostałych korekt z działalności operacyjnej prezentowana jest m.in. zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym środków zdeponowanych na rachunkach powierniczych w kwocie (-) 72 mln zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2025 roku (-) 185 mln. zł, wobec (-) 189 mln zł w okresie porównawczym. Po stronie wpływów kluczowe były ponoszone w obu okresach wydatki na nieruchomości inwestycyjne (akwizycja gruntów oraz koszty realizacji inwestycji), przy czym spadek o 32% wynikał ze zmniejszania skali realizacji projektów biurowych na rzecz projektów mieszkaniowych.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w 2025 roku 291 mln zł, wobec 79 mln zł w okresie porównawczym, z czego 57 mln zł prezentowane w pozostałych wpływach to środki pieniężne otrzymane w ramach popisanej umowy finansowania nieruchomości Cavatina Hall A. Znaczące dodatnie przepływy w obu okresach wynikały z istotnych emisji obligacji przez Jednostkę dominującą oraz pozyskaniu nowych pożyczek i kredytów przez spółki zależne. Pozyskane finansowanie posłużyło Grupie m. in. finansowaniu rozpoczętych w latach ubiegłych i nowych projektów inwestycyjnych.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	70 256	84 581
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	65 428	65 607
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(93 295)	(90 405)
Koszty ogólnego zarządu	(5 705)	(5 329)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	16	(68)
Zysk z działalności operacyjnej	36 700	54 386
Pozostałe przychody finansowe	6 398	-
Pozostałe koszty finansowe	(608)	(9 057)
Zysk brutto	42 490	45 329
Podatek dochodowy	4 331	3 730
Zysk netto z działalności kontynuowanej	46 821	49 059
Całkowite dochody netto	46 821	49 059
Zysk na jedną akcję:		
- podstawowy/rozwodniony z zysku za okres (PLN)	1,84	1,93

Zysk netto z działalności kontynuowanej na koniec grudnia 2025 roku wyniósł 47 mln. zł wobec 49 mln zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów istotną pozycję stanowi przychód z tytułu wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, której wysokość jest bezpośrednio skorelowana z zyskami poszczególnych spółek zależnych z tytułu wyceny bądź sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz sprzedaży mieszkań indywidualnym nabywcom.

Spadek zysku z podstawowej działalności finansowej (netto przychodów i kosztów z tytułu odsetek i poręczeń) wynikał z osłabienia EUR względem złotówki - większość pożyczek udzielonych jest w EUR, natomiast zadłużenie finansowe w około 46% jest denominowane w PLN oraz różnicami w skali i tempie cięć stóp procentowanych w Strefie Euro i w Polsce.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Aktywa	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa trwałe	2 478 143	2 239 569
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 068 877	968 444
Pożyczki udzielone	1 399 012	1 265 202
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 254	5 923
Aktywa obrotowe	37 543	9 337
Należności z tytułu udzielonych poręczeń i pozostałe	8 937	5 472
Pozostałe aktywa finansowe	-	2 530
Pozostałe aktywa niefinansowe	1 614	1 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 992	268
SUMA AKTYWÓW	2 515 686	2 248 906
Pasywa	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Kapitał własny	1 290 065	1 243 244
Kapitał podstawowy	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	824 140	775 081
Zyski zatrzymane	135 387	137 625
Zobowiązania długoterminowe	1 079 473	748 623
Pożyczki od jednostek powiązanych	509 320	457 963
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	56 111	20 765
Obligacje	514 042	269 895
Zobowiązania krótkoterminowe	146 148	257 039
Pożyczki od jednostek powiązanych	103 678	95 848
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	-	43 790
Obligacje	36 593	111 936
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 877	5 465
SUMA PASYWÓW	2 515 686	2 248 906

Suma aktywów na koniec 2025 roku wyniosła 2 515 mln zł wobec 2 249 mln zł na koniec 2024 roku. Wzrost odnotowano w pozycji Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności, której wzrost jest skorelowany ze zwiększeniem wartości realizowanych i zrealizowanych projektów inwestycyjnych oraz w pozycji pożyczki udzielone, której wzrost jest skorelowany z poziomem zadłużenia finansowego - pozyskiwane finansowanie przez Spółkę (emisja obligacji oraz pożyczki od jednostek zależnych) zostaje przeznaczona m. in. na rozwój Grupy Kapitałowej poprzez udzielanie pożyczek jednostkom zależnym.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zysk brutto	42 490	45 329
Korekty o pozycje:	(97 835)	(92 949)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(65 428)	(65 608)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności	2 070	2 286
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(547)	(409)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	412	3 216
Odsetki	(29 876)	(40 422)
Podatek dochodowy zapłacony	-	(163)
Pozostałe	(4 466)	8 151
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(55 345)	(47 620)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Wpływy:	198 921	145 739
Spłata udzielonych pożyczek	198 921	145 739
Wydatki:	253 256	190 148
Udzielenie pożyczek	253 256	190 148
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(54 335)	(44 409)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Wpływy :	1 184 788	918 226
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	907 920	784 678
Emisja obligacji	276 868	133 548
Wydatki :	1 048 384	828 320
Spłata pożyczek i kredytów	931 931	751 808
Wykup dłużnych papierów wartościowych	116 453	76 512
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	136 404	89 906
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	26 724	(2 123)
Środki pieniężne na początek okresu	268	2 391
Środki pieniężne na koniec okresu	26 992	268

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej na koniec grudnia 2025 roku wyniosły (-) 48 mln zł.

Najistotniejsze pozycje, które korygowały zysk brutto to korekty z tytułu udziału w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności oraz nadwyżka naliczonych odsetek przychodowych nad odsetkami kosztowymi.

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej na koniec grudnia 2025 roku wyniosły (-) 62 mln. zł i powstały głównie z wyniku nadwyżki przepływów z tytułu udzielonych pożyczek nad spłatami pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

Dodatknie przepływy z działalności finansowej na koniec grudnia 2025 roku wyniosły 136 mln zł i wynikały m.in. z tytułu emisji nowych serii obligacji oraz nowych zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych. W wydatkach, poza spłatą pożyczek od jednostek powiązanych zaprezentowano całkowitą spłatę kredytu w AION bank.

VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	126 793	92 991
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	0,28%	0,92%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	0,08%	0,31%

Wzrost wartości EBIT to skutek zmaterializowania zmiany strategii prowadzonej działalności operacyjnej i rozpoznania w 2025 roku pierwszych przychodów ze sprzedaży mieszkań. Spadek zysku netto i wskaźników rentowności w porównaniu do analogicznego okresu sprawozdawczego częściowo wynikał z wyceny i realizacji instrumentów pochodnych zabezpieczających wysokość stopy procentowej.

Zadłużenie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	51,83%	51,82%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem /suma aktywów	70,53%	66,30%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe /suma aktywów	17,67%	19,45%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe /suma aktywów	52,86%	46,85%

Pomimo wzrostu nominalnej wartości, wskaźniki zadłużenia pozostają na stabilnym poziomie ze względu na rosnącą sumę bilansową, która jest rezultatem konsekwentnie rozwijanych projektów mieszkaniowych.

RENTOWNOŚĆ I ZADŁUŻENIA SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

Rentowność Spółki Cavatina Holding S.A.

		Za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	Za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
EBIT (tys. zł)	zysk operacyjny	36 700	54 386
Rentowność kapitałów własnych ROE	zysk netto / kapitał własny	3,63%	3,95%
Rentowność aktywów ogółem ROA	zysk netto /aktywa ogółem	1,86%	2,18%

Wysokość wskaźników rentowności jest ściśle skorelowana z wysokością osiągniętego przez Spółkę zysku operacyjnego, którego spadek wynikał z dalszej deprecjacji waluty EUR względem PLN – większość przychodów odsetkowych jest osiągana przez Spółkę w EUR, podczas gdy prawie połowa odsetek kosztowych jest denominowana w PLN oraz relacji instrumentów finansowych opartych na Wibur i Euribor.

Zadłużenie Spółki Cavatina Holding S.A.

		Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania /suma aktywów	48,72%	44,72%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe /suma aktywów	5,81%	11,43%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe /suma aktywów	42,91%	33,29%
Wskaźnik zadłużenia netto	zadłużenie finansowe netto/aktywa	47,41%	44,35%

Niewielki przyrost wskaźników zadłużenia w 2025 roku to wynik zwiększonego salda zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji w stosunku do końca 2024 roku, zaciągniętych m. in. na realizację kolejnych i kontynuację dotychczasowych projektów inwestycyjnych.

OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

W ocenie Zarządu Cavatina Holding S.A. obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zakłada kontynuację prowadzenia działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Poza przepływami netto z najmu, po stronie wpływów ujętych w prognozie najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 283 mln PLN;
- przepływy związane ze sprzedażą zakończonych jak i realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 257 mln PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji emitowanych zarówno na podstawie prospektu jak i w oparciu o dostępne zwolnienia prospektowe, w kwocie ok. 192 mln PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 148 mln PLN;

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy.

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają obsługa zadłużenia senioralnego poszczególnych projektów komercyjnych oraz planowane nakłady inwestycyjne. W obszarze nakładów inwestycyjnych Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (term-sheets) oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

SEZONOWOŚĆ PRZYCHODÓW ORAZ ZYSKU (STRATY) WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE

Przychody z najmu i aranżacji Grupy nie wykazują sezonowości. Jest to efektem specyfiki działalności Grupy, która nie wykazuje powtarzalności w cyklach kalendarzowych ze względu na rotację projektów ukończonych w portfolio Grupy. Sezonowości nie wykazuje również zysk (strata) z wyceny i sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych. Jego zmienność w czasie jest zależna wyłącznie od: (i) harmonogramów realizacji poszczególnych projektów, w szczególności dat ukończenia poszczególnych etapów inwestycji budowlanej (rozpoznawanie wartości projektu w czasie), (ii) tempa komercjalizacji oraz (iii) dat sprzedaży projektu na rzecz inwestora zewnętrznego. Zarząd nie przewiduje zmian w tym zakresie w kolejnych latach.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Zarząd każdej ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Cavatina Holding jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w danej spółce oraz za proces sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek należących do grupy. Sprawozdania finansowe są sporządzane przez pracowników działu księgowego Cavatina CUW sp. z o.o., która świadczy tego typu usługi dla spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta. Sprawozdania finansowe są zatwierdzane przez zgromadzenia wspólników danej spółki. Zarząd Spółki nadzoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce oraz jest odpowiedzialny za proces sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdania jednostkowe, jak i skonsolidowane, podlegają kontroli wewnętrznej przeprowadzanej przez Zarząd Spółki, Dział Kontrolingu Finansowego, Komitet Audytu oraz przez firmę audytową wybraną przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe przyjęte przez Zarząd przekazywane są Radzie Nadzorczej w celu dokonania ich oceny, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu albo przeglądowi dokonywanemu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Wyniki badania albo przeglądu przekazywane są Zarządowi i Radzie Nadzorczej, a sprawozdanie z badania sprawozdania rocznego – także Walnemu Zgromadzeniu.

VIII. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów na dzień 31 grudnia 2025 roku

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	58 795	Wibor + marża	25.08.2026 (kredyt obrotowy)
ING Bank Śląski S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	12 580	Wibor + marża	25.01.2026* (kredyt w rachunku kredytowym)
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	2 407	WIBOR + marża	15.06.2027 (kredyt w rachunku kredytowym)
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	13 721	WIBOR + marża	15.06.2027 (kredyt w rachunku kredytowym)
VeloBank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	11 882	WIBOR + marża	21.08.2026 (kredyt obrotowy)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
mBank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	-	WIBOR + marża	28.06.2027 (kredyt w rachunku kredytowym)
Erste Group Bank AG LandesBank Baden- Württemberg Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	67 536	EURIBOR + marża	23.09.2030
	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	324 346		
	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	96 996		
	Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 405		
	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	107 566		
	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	45 660		
	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	121 003		
	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	175 642		
	Jardin Sp. z o.o.	27 776		
	Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	117 690		
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	25 063	EURIBOR + marża	25.06.2034 (kredyt inwestycyjny)
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	10 625	EURIBOR + marża	25.10.2035
Bank Pekao S.A.	Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 267	WIBOR + marża	22.05.2027

RAZEM 1 243 960

* umowa kredytu została przedłużona po dniu bilansowym.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2025 roku

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Seria P2022D	11 669	WIBOR + marża	17.05.2026
Cavatina Holding S.A.	Seria P2023A	24 924	WIBOR + marża	05.12.2026
Cavatina Holding S.A.	Seria P2023B	18 928	EURIBOR + marża	26.01.2027
Cavatina Holding S.A.	Seria P2023C	50 893	WIBOR + marża	23.03.2027
Cavatina Holding S.A.	Seria P2023D	21 910	WIBOR + marża	22.06.2027
Cavatina Holding S.A.	Seria M2024A	22 023	WIBOR + marża	11.09.2027
Cavatina Holding S.A.	Seria M2024B	19 977	WIBOR + marża	09.11.2027
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024A	24 654	WIBOR + marża	19.12.2027
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024B	39 122	WIBOR + marża	12.09.2028
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024C	32 264	WIBOR + marża	18.11.2028
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024D	50 248	WIBOR + marża	06.03.2029

Emitent	Seria	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Seria G	38 563	WIBOR + marża	08.07.2029
Cavatina Holding S.A.	Seria P2025A	51 059	WIBOR + marża	14.04.2029
Cavatina Holding S.A.	Seria P2025B	46 271	EURIBOR + marża	11.09.2029
Cavatina Holding S.A.	Seria P2025C	98 129	WIBOR + marża	18.12.2029
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Seria A	22 454	oprocentowanie stałe	30.11.2026
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Seria B	15 702	oprocentowanie stałe	30.11.2026
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Seria C	8 701	oprocentowanie stałe	30.11.2026
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Seria A	25 508	WIBOR + marża	27.11.2027
Razem		622 999		

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek oraz inne finansowe na dzień 31 grudnia 2025 roku

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Zobowiązanie	Oprocentowanie	Termin spłaty
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	34 016	oprocentowanie stałe	19.06.2030
podmiot niepowiązany	Cavatina Holding S.A.	22 094	oprocentowanie stałe	17.12.2027
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	27 489	EURIBOR + marża	30.11.2026
podmiot niepowiązany	Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	13 140	EURIBOR + marża	09.03.2026*
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	994	oprocentowanie stałe	30.11.2026
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	11 078	oprocentowanie stałe	30.11.2026
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	38 951	oprocentowanie stałe	30.11.2026
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	161 299	oprocentowanie stałe	07.03.2027
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	10 527	oprocentowanie stałe	24.01.2026
podmiot niepowiązany	Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	56 054	EURIBOR + marża	21.05.2035
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	10 003	WIBOR + marża	23.08.2028
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	8 172	WIBOR + marża	29.08.2028
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	351	oprocentowanie stałe	27.11.2029
podmiot powiązany	Cavatina Holding S.A.	10 083	WIBOR + marża	03.10.2027*
Razem:		404 251		

*pożyczka została spłacona po dniu bilansowym.

Zobowiązania warunkowe udzielone przez Grupą Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku

W związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Carbon Tower, Tischnera Office, Ocean Office Park budynek A spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła w 2022 roku gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości, do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na kwotę 4,8 mln EUR.

UDZIELONE POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Należność	Waluta	Oprocentowanie	Terminy wymagalności
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	42 041	EUR	Euribor + marża	25.03.2030
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	388	PLN	Wibor + marża	31.12.2026
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Art GmbH	1 171	EUR	Euribor + marża	20.08.2028
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	235	PLN	Wibor + marża	24.04.2030
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Cavare S.A.	2 715	PLN	Wibor + marża	14.05.2030
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	7 761	EUR	Oprocent. stałe	31.12.2037
Razem:		54 311			

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

Łączne kwoty transakcji zawarte z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe zostały podane w nocie nr 34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Szczegółowe informacje dotyczące polityki rachunkowości w zakresie instrumentów finansowych oraz ich klasyfikacji i wyceny, jak również przyjęte przez Spółkę i Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym kredytowym, stopy procentowej, walutowym oraz ryzykiem zarządzania płynnością zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonych za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA

EMISJA OBLIGACJI

III Prospektowy Program Emisji Obligacji

- W dniu 6 lutego 2025 roku w ramach III Programu Publicznej Emisji Obligacji Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2025 ws. emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024D w ramach prospektowego programu emisji obligacji i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji, na podstawie której wyemitowanych zostało 49 877 obligacji o łącznej wartości nominalnej 49 877 tys. PLN, z czego 11 344 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Termin wykupu przypada na dzień 6 marca 2029 roku.

Emisja obligacji serii G

- W dniu 21 marca 2025 roku została podjęta uchwała o emisji przez Cavatina Holding S.A. obligacji serii G. Dnia 7 kwietnia 2025 roku miało miejsce warunkowe przydzielenie obligacji serii G o wartości nominalnej 38 626 tys. PLN, z czego 8 783 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Dniem wykupu jest dzień 14 kwietnia 2029 rok.

IV Prospektowy Program Emisji Obligacji

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 3/04/2025 w sprawie ustanowienia w Spółce IV Prospektowego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony prospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem Programu Prospektowego 2025, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach Programu Prospektowego 2025 oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO, prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 26 maja 2025 roku, Suplement nr 1 do tego prospektu z dnia 30 maja 2025 roku został zatwierdzony przez KNF w dniu 5 czerwca 2025 roku, suplement nr 2 do tego prospektu z dnia 6 czerwca 2025 roku został zatwierdzony przez KNF w dniu 10 czerwca 2025 roku.

W ramach Programu Prospektowego 2025 Emitent wyemitował:

- w dniu 8 lipca 2025 roku – 50 359 emitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025A o wartości nominalnej 1 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 359 tys. PLN, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00230, z czego 10 265 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Obligacje serii P2025A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025A przypada na dzień 8 lipca 2029 roku;
- w dniu 11 września 2025 roku – 111 355 emitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025B o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 11 136 tys. EUR, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00248, których łączna cena emisyjna wyniosła 11 000 593,50 EUR, z czego 1 255 944,50 EUR zostało opłacone w drodze umownego potrącenia z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu 12 722 obligacji serii EUR01. Wartość nominalna 12 722 odkupionych i umorzonych obligacji serii EUR01 wyniosła 1 272 200 EUR. Obligacje serii P2025B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi EURIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025B przypada na dzień 11 września 2029 roku;
- w dniu 18 grudnia 2025 r. – 102.160 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025C o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 102.160.000 PLN, dla których został nadany kod PLCVTNH00255. Cena emisyjna obligacji serii P2025C była uzależniona od dnia złożenia zapisu na te obligacje przez inwestora i wynosiła od 985,00 PLN do 1.000 PLN; łączna cena emisyjna wyemitowanych obligacji serii P2025C wyniosła 100.970.070 PLN. Obligacje serii P2025C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 5,7 punktu procentowego, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025C przypada na dzień 18 grudnia 2029 r.

Wykup Obligacji

- w dniu 8 września 2025 roku spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wykupu obligacji serii P2022A;
- w dniu 19 listopada 2025 roku spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wykupu obligacji serii EUR01; w dniu 19 grudnia 2025 roku spółka zależna – Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. dokonała wykupu obligacji serii A i B;
- w dniu 30 grudnia 2025 roku spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wykupu obligacji serii P2022B oraz P2022C.

Po dacie bilansu, w dniu 18 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2026 w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 250 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem Programu Prospektowego 2026, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach Programu Prospektowego 2026 oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO, prospekt został zatwierdzony przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 16 marca 2026 roku.

ISTOTNE UMOWY FINANSOWE

KREDYT INWESTYCYJNY ZACIĄGNIĘTY PRZEZ JEDNOSTKI ZALEŻNE

Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.

W dniu 13 stycznia 2025 roku w spółce zależnej Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. nastąpiło uruchomienie kredytu budowlanego na kwotę 15 814 tys. EUR oraz uruchomienie kredytu na VAT na kwotę 13 874 tys. zł, umowy których zostały podpisane przez spółkę zależną w 2024 roku. Oba kredyty zostały spłacone w 2025 roku przed terminem ich zapadalności.

Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.

W związku z decyzją wydaną przez Prezydenta Miasta Wrocław w dniu 21 lutego 2025 roku, na mocy której spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego dla nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, w dniu 6 marca 2025 roku została uruchomiona pożyczka od jednostki niepowiązanej w spółce zależnej Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.. Maksymalna kwota pożyczki to 40 600 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada 24 miesiące od daty przekazania kwoty pożyczki.

Refinansowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne

W dniu 23 września 2025 roku spółki zależne tj. Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek B w Krakowie), Jardin Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. (Equal Business Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek A we Wrocławiu), Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek D we Wrocławiu), Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek A w Gdańsku), Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek B w Gdańsku), Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek A1 i A2 w Katowicach), Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek C w Katowicach), Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. (Grundmanna Office Park budynek A w Katowicach) zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Landesbank Baden-Württemberg z siedzibą w Stuttgarcie oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu umowę kredytu.

Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 270 mln EUR.

Część kredytu w kwocie 237,5 mln EUR oraz 12,5 mln zł została przeznaczona na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego w/w spółek zależnych. Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z podpisanej umowy.

Kredytobiorcy spłacą kredyt w kwartalnych ratach, począwszy od 31 grudnia 2025 roku. Ostateczna spłata kredytu (w kwocie równej pozostałej do spłaty kwoty kredytu) nastąpi nie później niż w dniu 31 grudnia 2030 roku.

POZOSTAŁE ISTOTNE UMOWY FINANSOWE

Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.

W dniu 22 maja 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży oraz leasingu zwrotnego, na mocy których dokonała sprzedaży aktywów trwałych, w postaci nieruchomości inwestycyjnej Cavatina Hall A (cz. biurowa) oraz przynależącej do niej Sali konferencyjno-koncertowej (klasyfikowanej jako środek trwały), za cenę 22 829 tys. EUR, a następnie przyjęła te aktywa w użytkowanie na podstawie umowy leasingu zwrotnego z opcją odkupu aktywów po okresie leasingu, wynoszącego 120 miesięcy, za kwotę nierozliczonego na dzień zakończenia leasingu zobowiązania leasingowego. Ze względu na nietypowy charakter jednego ze sprzedawanych składników aktywów w postaci sali konferencyjno-koncertowej, które Grupa uznaje za aktywo korporacyjne wykorzystywane przede wszystkim w ramach działalności z obszaru ESG, dla ustalonej ceny sprzedaży determinujące znaczenie miała wartość rynkowa części biurowej budynku Cavatina Hall. Po potrąceniu wierzytelności wynikającej z kwoty opłaty wstępnej spółka zależna uzyskała środki w kwocie 13 698 tys. EUR. Zgodnie z MSSF 15 oraz MSSF 16, obecność istotnej opcji odkupu z tego typu transakcji uniemożliwia klasyfikowanie jej jako sprzedaż (brak spełnionej przesłanki przeniesienia kontroli), wymagając zamiast tego ujęcia jako umowa finansowania. Wpływ środków został zaprezentowany w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozostałych wpływach z działalności finansowej.

Środki pozyskane w ramach umowy leasingu zostały w części przeznaczone na spłatę kredytu udzielonego przez AION S.A. Spółce na mocy umowy kredytu z dnia 11 marca 2021 roku. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu na dzień spłaty wynosiła 6,7 mln EUR.

INNE WYDARZENIA

UZYSKANE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku biurowo-usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Przemysłowej w Katowicach – BELG APARTAMENTY etap I.

Dnia 8 lipca 2025 roku spółka Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego WIMA APARTMENTS B w Katowicach.

Po dniu bilansowym, w dniu 2 lutego 2026 roku spółka Cavatina WIMA Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego – WIMA APARTMENTS budynek C kompleksu Widzewska Manufaktura w Łodzi.

DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ

Do dnia 23 marca 2026 roku Grupa sprzedała lub zawarła umowy rezerwacyjne na 1 025 mieszkań o wartości ponad 622 199 mln zł.

PRZEZNACZENIE ZYSKU OSIĄGNIĘTEGO W ROKU OBROTOWYM 2024

Na podstawie uchwały o numerze 7/05/2025 Walnego Zgromadzenia Spółki Cavatina Holding S.A. podjętej w dniu 29 maja 2025 roku postanowiono zysk w wysokości 49 059 021,43 złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki. Podjętą uchwałę opublikowano w raporcie bieżącym nr 17/2025.

X. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

KAPITAŁ ZAKŁADOWY CAVATINA HOLDING S.A.

Na dzień publikacji sprawozdania kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosił 330 538 442 zł i dzielił się na 25 426 034 akcje o wartości nominalnej 13 zł każda, w tym:

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B.
- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zmiana w Statucie Spółki

Na mocy uchwały 15/01/2026 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki podjętej w dniu 7 stycznia 2026 roku zmieniono art. 17 ust. 1 pkt 16) Statutu Spółki.

Powyższa zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24 lutego 2026 roku.

STRUKTURA AKCJONARIATU CAVATINA HOLDING S.A.

ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 606 083**	69,24%	17 606 083	69,24 %
Nationale-Nederlanden OFE	2.000.000	7,87%	2.000.000	7,87%
VALUE FIZ	1.500.000	5,90%	1.500.000	5,90%
Pozostali	4 319 951	16,99%	4 319 951	16,99%

* Cavatina Group S.A. bezpośrednio – 17.398.198 akcji – 68,43% kapitału i głosów.

** stan posiadania akcji przez M. Dziudę jako podmiotu dominującego nad Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt. 1) Ustawy o Ofercie.

POLITYKA DYWIDENDOWA

.Polityka dywidendy Emitenta zakłada, że Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy na jedną akcję w wysokości ok. 20-50% zysku netto. Jednocześnie celem Spółki jest wypłacanie kwoty stanowiącej atrakcyjny dla inwestorów poziom stopy dywidendy (ang. dividend yield). Wypłata dywidendy uzależniona będzie od posiadania zdolności dywidendowej przez Emitenta (osiągnięcia odpowiedniej wysokości zysku do podziału w danym roku obrotowym lub możliwości przeznaczenia kapitałów pochodzących z zysku z lat ubiegłych), sytuacji finansowej i płynnościowej Grupy oraz potrzeb kapitałowych Grupy związanych w szczególności z realizowanymi inwestycjami. Decyzja co do podziału zysku w danym roku obrotowym należy do Walnego Zgromadzenia. W dwóch ostatnich okresach sprawozdawczych dywidenda nie była deklarowana ani wypłacana.

KONTROLA NAD SPÓŁKĄ

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Cavatina Sp. z o.o. Jednostką bezpośrednio dominującą jest Cavatina Group S.A. Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o. kontrolowana przez Michała Dziudę pełniącego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta, który pośrednio kontroluje Emitenta w ramach czego pośrednio wywiera wpływ na uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie. Pozostałe udziały w kapitale zakładowym jednostki dominującej najwyższego szczebla znajdują się w posiadaniu członków rodziny Michała Dziudy.

Statut Emitenta nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Akcjonariusza Kontrolującego.

ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna liczba akcji Emitenta (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)	*Łączna liczba udziałów w Cavatina Sp. z o.o. (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	124 490	1 618 370	-	-
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	132 015	1 716 195	-	-
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-
Michał Dziuda**	Przewodniczący Rady Nadzorczej	152 584	1 983 592	3 575 196	178 759 800
Filip Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	32 851	427 063	233 165	11 658 250
Paulina Kulejewska*	Członek Rady Nadzorczej	-	-	77 722	3 886 100
Anna Duszańska*	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna liczba akcji Emitenta (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)	*Łączna liczba udziałów w Cavatina Sp. z o.o. (w szt.)	Łączna wartość nominalna (w zł)
Agnieszka Netter	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Krzysztof Smółka	Członek Rady Nadzorczej	20	260	-	-
Patrycja Lesiak – Święcek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

*Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta wraz z osobami działającymi w porozumieniu, poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A. tj. znaczącego akcjonariusza Emitenta - posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 708 437 akcji Emitenta (w tym bezpośrednio: 152 584 akcji), stanowiących łącznie 69,65% akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do oddania 17 708 437 głosów na WZA Emitenta.

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zarząd CAVATINA HOLDING S.A.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania wchodził:

Rafał Malarz – Prezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski – Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym ani do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie nastąpiły zmiany w Zarządzie.

Rada Nadzorcza CAVATINA HOLDING S.A.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziło pięciu członków:

Michał Dziuda - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Filip Dziuda - Członek Rady Nadzorczej

Paulina Kulejewska - Członek Rady Nadzorczej

Anna Duszańska - Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Netter - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 7 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Cavatina Holding S.A. odwołało dotychczasowy skład Rady Nadzorczej i powołało na wspólną 5-letnią kadencję następujących członków Rady Nadzorczej Emitenta :

Michał Dziuda - Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Filip Dziuda - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Agnieszka Netter, - członek Rady Nadzorczej (niezależny),

Krzysztof Smółka - członek Rady Nadzorczej (niezależny),

Patrycja Lesiak – Święcek - członek Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej spółki Cavatina Holding S.A. nie uległ zmianie.

Wspólna kadencja Rady upływa w dniu 31 grudnia 2031 roku.

POLITYKA WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Polityka wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Uchwałą nr 14 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 roku przyjęto politykę wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A., zaś Rada Nadzorcza na podstawie upoważnienia przewidzianego ww. uchwałą uszczegółowiła niektóre zasady wynagradzania członków Zarządu. Polityka Wynagrodzeń określa elementy wynagradzania członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej Emitenta wymagane przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej. Od roku 2022 Spółka corocznie publikuje sprawozdanie Rady Nadzorczej dotyczące wynagrodzeń wypłaconych członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej w danym roku obrotowym. Powyższe stanowi spełnienie wymogów określonych przepisami art. 90c-90g Ustawy o Ofercie Publicznej. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Wynagrodzenie członka Zarządu obejmuje część stałą, obejmującą miesięczne wynagrodzenie zasadnicze. Wysokość wynagrodzenia stałego jest określana indywidualnie dla członka Zarządu przez Radę Nadzorczą w Umowie z Członkiem Zarządu lub w drodze odrębnej uchwały. Wynagrodzenie stałe przysługuje za okres pełnienia przez członka Zarządu funkcji w Zarządzie. Członkowi Zarządu może ponadto przysługiwać wynagrodzenie zmienne, którego przyznanie i wysokość nie jest gwarantowane. Przyznanie Wynagrodzenia Zmiennego jest uzależnione od realizacji kryteriów finansowych lub niefinansowych przez członka Zarządu. W roku 2025 z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej. Dodatkowo członkowie Zarządu świadczą na rzecz spółek z Grupy określone usługi doradcze oraz usługi zarządcze.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej lub jej komitetach określone jest przez Walne Zgromadzenie. W roku 2025 członkom Rady Nadzorczej wypłacane było miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo członek Rady Nadzorczej Filip Dziuda świadczył na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z Cavatina GW sp. z o.o. usługi związane z komercjalizacją i akwizycją nieruchomości.

Umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członkami Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania tych umów

Nie istnieją umowy i porozumienia z członkami Zarządu lub członków Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania tych umów.

Dane dotyczące wysokości wynagrodzeń brutto członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta wypłaconego przez Spółkę i Spółki Zależne zostały zamieszczone w notce 34 Informacje o podmiotach powiązanych, w tym w szczególności w notce 34.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

XI. BIEGŁY REWIDENT

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa, Polska) wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3355 została wybrana w dniu 15 lipca 2025 roku przez Radę Nadzorczą Emitenta do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2025-2026.

Cavatina Holding S.A. korzysta również z usługi atestacyjnej spółki BDO Sp. z o.o. sp.k. w zakresie oceny Sprawozdania o Wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. sporządzanego przez Radę Nadzorczą w celu spełnienia wymogów wynikających z art. 90g ust. 1 ustawy o ofercie publicznej.

XII. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Poniżej przedstawiono najistotniejsze ryzyka zidentyfikowane przez Spółkę i Grupę na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania.

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.

Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektów komercyjnych, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następowała sprzedaż tych projektów (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie rozkładu przepływów pieniężnych w czasie każdego z projektów, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując poszczególne lata obrotowe Grupy, Inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą nie zostać powtórzone w przyszłości i być istotnie różne od danych historycznych pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na: (i) jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilku projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz planowanym terminem zakończenia, (ii) zmienne, opisane w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”, (iii) czynniki zewnętrzne, w szczególności kształtowanie się kursu EUR/PLN i wpływ umocnienia złotówki na wpływy ze sprzedaży projektu komercyjnego oraz nieprzewidywalność kształtowania się popytu na projekty komercyjne, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariantcie, pomimo realizacji prac wykonawczych i wynajmu poszczególnych projektów komercyjnych zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w danym okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów komercyjnych, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów komercyjnych, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie. Ponadto, należy zauważyć, że w roku 2024 i 2025 Grupa nie zrealizowała sprzedaży żadnego ze swoich projektów komercyjnych i nie może wykluczyć, że w razie utrzymującej się bardzo ograniczonej aktywności na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, taka sytuacja powtórzy się w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy w poszczególnych latach w przyszłości, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

Spółka ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców wskutek wystąpienia czynników powodujących osłabienie popytu na mieszkania.

Grupa, obok posiadanych projektów komercyjnych, realizuje i planuje realizację kolejnych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Rozszerzenie historycznie prowadzonej działalności powinno pozytywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną Grupy, jednak wiąże się to również z dodatkowym specyficznym ryzykiem związanym z tego typu działalnością, takim jak ryzyko spadku popytu na mieszkania.

Zmiany w polityce monetarnej skutkujące podwyżkami stóp procentowych, mogą mieć wpływ na wysokie koszty kredytów pozyskiwanych przez potencjalnych nabywców mieszkań oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Biorąc pod uwagę decyzje Rady Polityki Pieniężnej podjęte w latach 2023 - 2025, Emitent identyfikuje możliwość spadku poziomu stóp procentowych w kolejnych miesiącach lub utrzymanie ich na niezmiennym poziomie, co przełoży się na niższe oprocentowanie kredytów o zmiennej stopie oprocentowania niż w ostatnim czasie, nadal jednak stopy procentowe są dalekie od poziomów, które nie miałyby istotnego wpływu na podejmowanie przez potencjalnych nabywców decyzji, co do zaciągnięcia kredytu hipotecznego.

Biorąc po uwagę podwyższone koszty pozyskania kredytu hipotecznego, zgodnie z danymi Eurostat od 2010 r. wzrasta popyt na wynajem mieszkań w Unii Europejskiej. Sytuacja na rynku nieruchomości dotyka najmocniej młode osoby, dopiero co wkraczające na rynek pracy, które zostają zmuszone do rezygnacji z zakupu własnego mieszkania. Trend posiadania nieruchomości na własność, który jest wyraźny w Polsce, w Unii Europejskiej słabnie i coraz wyraźniej widać większą otwartość na wynajem mieszkań w miejsce ich zakupu. Nasilenie się tego typu tendencji w Polsce może spowodować spadek wolumenu sprzedawanych mieszkań.

Według danych transakcyjnych NBP liczba mieszkań sprzedanych na analizowanych rynkach wtórnych w ujęciu rocznym wzrosła łącznie o 11% w 2024 r. wobec 4% w 2023 r. przy istotnie większej zmienności popytu na rynku pierwotnym (spadek o 16% w 2024 r. wobec wzrostu o 41% w 2023 r.). Częściowo, potwierdza to przesunięcie popytu z rynku pierwotnego na rynek wtórny w efekcie poszukiwania tańszych mieszkań, niż na rynku pierwotnym i będących bardziej dostosowanych do zdolności kredytowych oraz możliwości finansowych gospodarstw domowych. W 2024 r. biorąc pod

uwagę łączną, szacunkową liczbę transakcji sprzedaży mieszkań zarejestrowaną przez NBP na obu rynkach, znacznie więcej transakcji zaobserwowano na rynku wtórnym (57%), niż na rynku pierwotnym (43%) wobec odpowiednio 51% i 49% w 2023 r. Według szacunków NBP, w 2024 r. większość mieszkań nabywano na potrzeby własne (59% transakcji), w tym głównie na pierwsze mieszkanie swoje lub członka rodziny (30% transakcji). W ocenie respondentów badania NBP 41% nabywców zakupiło lokal na inny cel niż własne potrzeby mieszkaniowe (wzrost o 1 pp.), w tym 14% na wynajem (spadek o 1 pp.), 11% zarówno na wynajem, jak i na potrzeby mieszkaniowe (wzrost o 3 pp.), 8% w celu odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie (spadek o 1 pp.) i 8% zarówno na wynajem, jak i na odsprzedaż w korzystnym okresie (bez zmian r/r). W konsekwencji przychody Grupy pochodzące z realizacji projektów mieszkaniowych będą częściowo uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych, zdolności do ich obsługi przez nabywców oraz ewentualnych programów pomocowych. Dostępność kredytów hipotecznych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wyliczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia instrumentów wspierających politykę mieszkaniową. Wynika to również z okoliczności dotyczących działalności instytucji finansowych, które mierzą się z rozstrzygnięciami dotyczącymi kredytów frankowych, próbami podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotych czy też inicjatywami, takimi jak wakacje kredytowe, których koszty obciążają banki. Jednocześnie istnieje niepewność co do dostępności pomocowych programów mieszkaniowych i ich rodzajów w przyszłości co również może przełożyć się na popyt na mieszkania nabywane na cele własne.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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.

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla jego sfinansowania Grupa indywidualnie planuje i dostosowuje źródła finansowania, obejmujące środki własne oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie pożyczek lub kredytów i obligacji, a w przypadku projektów mieszkaniowych, również wpływy z przedsprzedaży. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

W warunkach podwyższonego poziomu awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na projekty realizowane przez Grupę, w szczególności projekty komercyjne, nie można wykluczyć okresowego dodatkowego utrudnienia lub ograniczenia dostępu do środków pochodzących z kredytów, pożyczek lub obligacji, m.in. poprzez wzrost oczekiwań odnośnie do udziału własnego w projekcie czy też, w przypadku projektów komercyjnych, poziomu tzw. przednajmu (ang. *pre-lease*), wymaganego do uruchomienia finansowania (dot. w szczególności kredytów bankowych) lub ceny finansowania (dot. wszystkich form finansowania).

Ponadto, na podstawie umów kredytowych i pożyczek, zostały ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania zabezpieczenia spłaty, m.in. w postaci hipotek na nieruchomościach, na których prowadzone są lub będą projekty, będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Grupy. Nie można wykluczyć, że w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązane przez banki albo pożyczkodawców z powodu braku terminowych spłat lub naruszenia kowenantów zawartych w tych umowach. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się istotnie, tj. Grupa zaobserwowała jedynie wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przednajmu wymaganego do uruchomienia finansowania, który utrzymuje się do dziś, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z okolicznościami nieprzewidzianymi, mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.

Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy projektów komercyjnych czy mieszkaniowych, które kontraktują generalne wykonawstwo u podmiotów trzecich (zewnętrznych) odróżnia Grupę fakt, że pełniąc wewnętrznie rolę generalnego wykonawcy, nie może przenosić na podmioty trzecie ryzyk związanych ze wzrostem jakichkolwiek kosztów inwestycji.

Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji projektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągane na sprzedaży obiektu. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych na skutek utrzymującego się wysokiego popytu na rynku mieszkaniowym, który może spowodować wzrost cen usług lub dostępności podwykonawców realizujących projekty mieszkaniowe.

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Skutki zbliżone do tych, jakie wywołała wojna w Ukrainie, może mieć również trwający na Datę Prospektu konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie identyfikuje konkretnych konsekwencji w zakresie cen oraz dostępności nośników energii, jednak nie może wykluczyć ich wystąpienia w przyszłości. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi ani na Bliskim Wschodzie, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2020-2023 kiedy zarówno na skutek stale podnoszonej jakości realizowanych obiektów oraz kolejno pandemii COVID-19, inwazji Rosji na Ukrainę oraz szeroko pojętej presji inflacyjnej, rosły wydatki na materiały i usługi budowlane. Pomimo tego Grupa utrzymuje marże na realizowanych projektach na zadowalającym poziomie. Jednocześnie, w ocenie Spółki nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Potencjalny dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców, będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

W najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.

W najbliższych okresach sprawozdawczych, biorąc pod uwagę harmonogramy realizacji poszczególnych projektów oraz oczekiwane wartości skonsolidowanego wyniku finansowego, przy założeniu braku kolejnych emisji akcji, udział kapitału własnego w sumie bilansowej będzie najprawdopodobniej obniżał się. Wpływ na to będą miały: (i) wzrost zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz (ii) planowane emisje obligacji, w tym Obligacji. Emitent zakłada, że po kilku okresach sprawozdawczych powinno nastąpić stopniowe zmniejszanie stopnia udziału finansowania dłużnego z uwagi na realizację projektów mieszkaniowych, które charakteryzują się znacznie krótszym cyklem inwestycyjnym i są sprzedawane w toku zwykłej działalności operacyjnej.

Wzrost zadłużenia może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, a tym samym przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji. Rosnący udział kapitału obcego w strukturze finansowania generuje wzrost ryzyka obniżenia zdolności do obsługi zobowiązań, w tym płatności wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

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.

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów komercyjnych, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiędzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), (vi) umocnienie się złotego względem euro, przekładające się - każde z osobna lub w różnych kombinacjach - na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu komercyjnego oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanymi i faktycznymi wpływów środków ze sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa przyjmuje opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów. Co więcej, nawet poprawnie ustalona wartość godziwa zgodna z aktualnymi warunkami rynkowymi nie gwarantuje, że finalna cena sprzedaży projektu komercyjnego nie będzie od niej odbiegała, np. na skutek pogorszenia się warunków rynkowych w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów oraz przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w wyniku zbycia projektów Diamentum Office, Equal Business Park A, B i C oraz Carbon Tower po cenach transakcyjnych niższych niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień sprzedaży. We wszystkich tych transakcjach Grupa osiągnęła satysfakcjonującą rentowność, a zatem i przepływy pieniężne, w całym cyklu życia projektów.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.

Pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy podczas jej trwania. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. *Work From Home*, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w biurze jako miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Aktualnie coraz powszechniejszym rozwiązaniem stała się też praca hybrydowa (częściowo z biura, a częściowo z domu). Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe renegocjacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Na korzyść takich rozwiązań przemawiają również zmiany w przepisach prawa pracy, gdzie taki model pracy został uregulowany. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), ocena wpływu tych rozwiązań na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Emitent nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych latach wystąpi spadek popytu na powierzchnie biurowe (zwłaszcza w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym), część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów

najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji posiadanej przez Grupę powierzchni biurowej lub na obniżenie wysokości możliwych do uzyskania czynszów, a w konsekwencji na przesunięcie w czasie zawarcia umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości lub obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do wartości bilansowej.

W latach 2021-2023 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć – na skutek pandemii COVID-19 - zainteresowanie najmem obniżyło się. Poprzez obniżenie zainteresowania najmem należy rozumieć obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu względem liczby jakiej można by oczekiwać gdyby pandemia nie miała miejsca, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstąpienia od założeń w zakresie liczby, średniej wartości czynszu efektywnego i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności nieznanych podczas planowania harmonogramu projektu powodują samoistnie wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równolegle działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji, w szczególności w odniesieniu do projektów komercyjnych. Model działalności przyjęty przez Grupę odróżnia ją od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Podobny model działania Grupa zamierza stosować realizując projekty mieszkaniowe.

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Istotna część realizowanych przez Grupę projektów znajduje się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności: wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości.

Ponadto, w odniesieniu do projektów komercyjnych, okres ich realizacji, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych.

Opóźnienie komercjalizacji lub sprzedaży projektu, zarówno komercyjnego jak i mieszkaniowego, wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu jego realizacji, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków.

Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży dla powierzchni biurowych oraz projektów mieszkaniowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się głównie w latach 2021-2022, w których Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach w sposób istotny. Ryzyko zrealizowało się również co do zmian pierwotnie przyjętych okresów realizacji projektów komercyjnych, co wpłynęło bezpośrednio na daty ich zakończenia. Grupa dostosowała również plany inwestycyjne do otoczenia rynkowego, co miało wpływ na zmianę lub wydłużenie harmonogramów niektórych z obecnie realizowanych lub planowanych projektów.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obciążone ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet - w skrajnym przypadku - uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółkę z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprivatyzacyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

W ocenie Emitenta, ryzyko w przypadku Grupy jest wyższe w przypadku realizacji projektów komercyjnych, które z założenia koncentrują się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywę wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciwy społeczne.

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywę wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców lub nabywców mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu oraz ceny sprzedaży.

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie - gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy - sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych. Grupa realizuje również

projekty mieszkaniowe. W związku z rozwojem technologii oraz ewoluującymi oczekiwaniami potencjalnych użytkowników obiektów, Grupa identyfikuje ryzyko związane z niedostosowaniem oferty w zrealizowanych projektach do oczekiwań najemców lub nabywców mieszkań. Ryzyko ma szczególne znaczenie dla działalności Grupy w odniesieniu do projektów komercyjnych, bowiem w przypadku stwierdzenia braku dopasowania oferty najmu (przez co należy rozumieć m.in. wielkość, standard techniczny lub technologiczny i estetykę oferowanych powierzchni biurowych oraz obiektów, w których się znajdują), po oddaniu obiektów do użytku nie ma możliwości, bez ponoszenia znaczących nakładów, dokonać ponownego dopasowania oferty do oczekiwań potencjalnych najemców.

Niezależnym czynnikiem, mającym wpływ na atrakcyjność projektu i zainteresowanie odbiorców, jest lokalizacja projektu i jego skomunikowanie, których błędna ocena lub zmiany zmaterializowane w trakcie trwania inwestycji mogą utrudnić lub uniemożliwić wynajem lub sprzedaż po cenach przyjętych w założeniach projektu, niezależnie od nakładów poniesionych na ewentualne uatrakcyjnienie oferty w innych aspektach. Popełnienie błędu choćby w jednym z ww. obszarów może wpłynąć negatywnie na poziom sprzedaży projektów mieszkaniowych albo komercjalizacji ukończonych projektów komercyjnych przy założonych cenach i - w konsekwencji - na możliwość ich sprzedaży docelowym nabywcom.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Dla rozpoczęcia realizacji projektu niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej, których brak może opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie inwestycji.

Warunkiem realizacji każdego projektu jest zapewnienie infrastruktury technicznej wymaganej prawem oraz oczekiwaniami przyszłych najemców i inwestorów. Należą do niej w szczególności dostęp do mediów (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej bytowej i burzowej, energetycznej lub ciepłowniczej) oraz drogi publicznej. Istotne jest również zapewnienie szerokopasmowego Internetu, dostępu do komunikacji miejskiej oraz wyposażenie w drogi wewnętrzne. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości, nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku - brak możliwości jego ukończenia. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania - na koszt Grupy - infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Równoległa realizacja wielu projektów generuje wzrost ryzyk operacyjnych Grupy.

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie - gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy - sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych oraz na kompleksowej realizacji projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży docelowemu odbiorcy. Równoległa realizacja wielu projektów o różnej charakterystyce, w różnych lokalizacjach, może wymagać zarządzania priorytetami, co wiąże się z podwyższonym ryzykiem popełnienia błędów o charakterze biznesowym lub organizacyjnym, takich jak na przykład niewłaściwa alokacja zasobów ludzkich do projektów, niewłaściwa alokacja podwykonawców, brak koordynacji współpracy z dostawcami materiałów i usług ze względu na ograniczenia zasobów ludzkich, brak dostatecznego rozpoznania uwarunkowań lokalnych w nowych lokalizacjach. Możliwe jest zatem, iż z powodu błędów popełnionych przez Grupę lub z powodu wystąpienia nieoczekiwanych trudności, realizacja kolejnych projektów nie będzie przebiegała zgodnie z założeniami, w szczególności z pierwotnie założonymi kosztorysami lub harmonogramami budowy i komercjalizacji.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa.

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Działalność Grupy podlega również przepisom Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Nowelizacja tej ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne, tj. plan ogólny. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do utrudnienia realizacji projektów Grupy. Ponadto, Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Realizacja wyżej wymienionych okoliczności może mieć wpływ na ograniczenie skali realizacji strategii Grupy, a w konsekwencji - na wyniki finansowe.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywę wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

XIII. OŚWIADCZENIE I INFORMACJA ZARZĄDU

Niniejszym oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy śródroczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 12 miesięcy 2025 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Równocześnie oświadczamy, że jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2025 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Rafał Malarz	Daniel Draga	Szymon Będkowski
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

XIV. INFORMACJA ZARZĄDU CAVATINA HOLDING S.A. W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ

W związku z § 70 ust. 1 pkt 7) oraz § 71 ust. 1 pkt 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oraz na podstawie otrzymanego oświadczenia Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku niniejszym oświadczamy, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta - przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci - dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Rafał Malarz	Daniel Draga	Szymon Będkowski
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

XV. OŚWIADCZENIE CAVATINA HOLDING S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Kraków, dnia 30 marca 2026 roku

1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega CAVATINA Holding S.A. („Spółka”, „Emitent”) oraz zakres jego stosowania

Od momentu dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym tj. od dnia 11 sierpnia 2021 roku Emitent podlegał zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjętym uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 29 marca 2021 roku, które weszły w życie w dniu 1 lipca 2021 roku. Treść zbioru zasad ładu korporacyjnego dostępna jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>.

Zgodnie z opublikowanym w dniu 29 lipca 2021 roku raportem EBI 10/2021, Spółka w roku 2025 nie stosowała następujących zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”:

Nr zasady	Treść zasady	Wyjaśnienie niestosowania zasady
1.3.	W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:	
1.3.1.	zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2025 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.3.2.	sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady w całości, jednakże w roku 2025 Spółka nie posiadała jeszcze sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG w obszarach społecznych i pracowniczych Spółka przyjmie jednolitą strategię biznesową w obszarze tematyki ESG i będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.	W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2025 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji

	strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:	odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.1.	objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2025 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
1.4.2.	przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.	Z uwagi na wskazywany powyżej brak sformalizowanej strategii biznesowej obejmującej tematykę ESG, Spółka w roku 2025 nie zamieszczała na swojej stronie internetowej informacji odnoszących się do strategii ESG. Niezwłocznie po opracowaniu strategii ESG Spółka dokona jej przyjęcia oraz zamieści wymagane informacje na swojej stronie internetowej, a tym samym będzie stosować wskazaną zasadę w całości.
2.1.	Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.	Spółka planuje przestrzegać wskazanej zasady oraz opracować odrębne polityki różnorodności obowiązujące w odniesieniu do Zarządu oraz Rady Nadzorczej zgodnie z wydanymi Wskazówkami. W roku 2025 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2025 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała ww. zasady. Spółka dopełni starań, aby zasada ta została przyjęta do stosowania w ramach powołania Zarządu kolejnej kadencji lub przy okazji dokonywania ewentualnych zmian w składzie Zarządu aktualnej kadencji.
4.3.	Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.	W ocenie Spółki struktura jej akcjonariatu nie uzasadnia konieczności zapewnienia powszechnej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka planuje przestrzegać zasady, jeśli zwołujący dane Walne Zgromadzenie postanowi o możliwości wzięcia w nim udziału przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W razie udziału akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej Spółka zapewni transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także zamieści

		na stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.
4.4.	Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.	W opinii Zarządu Spółki wprowadzenie takiej możliwości nie jest konieczne ze względu na przejrzysty charakter przekazywania informacji przez Spółkę, który obejmuje również całokształt procesu zwoływania Walnych Zgromadzeń, przedstawiania projektów uchwał na Walne Zgromadzenia oraz ich przebiegu i podejmowanych na nich uchwał, a w szczególności uchwał dotyczących wypłaty dywidendy przez Spółkę.
4.8.	Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.	Spółka nie posiada narzędzi prawnych ani faktycznych, aby zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać projekty uchwał z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych prawa do zgłaszania projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad już w toku Walnego Zgromadzenia Spółki.
4.9.	W przypadku gdy przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ma być powołanie do rady nadzorczej lub powołanie rady nadzorczej nowej kadencji:	
4.9.1.	kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;	Spółka nie posiada narzędzi prawnych ani faktycznych, aby zapewnić, że akcjonariusze Spółki będą każdorazowo stosować się do wskazanej zasady i zgłaszać kandydatury na członków Rady Nadzorczej razem z kompletem materiałów z zachowaniem przewidzianego w niej terminu. W szczególności, Spółka nie jest w stanie zapewnić, że jej akcjonariusze nie będą korzystać z przysługującego im prawa do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w toku Walnego Zgromadzenia Spółki.
6.1.	Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowych menedżerów powinno być wystarczające dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób o kompetencjach niezbędnych dla właściwego kierowania spółką i sprawowania nad nią nadzoru. Wysokość wynagrodzenia powinna być adekwatna do zadań i obowiązków wykonywanych przez poszczególne osoby i związanej z tym odpowiedzialności.	Spółka nie stosuje zasady, w zakresie w jakim Wskazówki wymagają przyjęcia ogólnej polityki wynagrodzeń łącznie dla członków organów Spółki i jej kluczowych menedżerów. Spółka wskazuje, że zasady wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zostały wyczerpująco uregulowane w politykach wynagrodzeń dotyczących ww. organów, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie, a struktura zatrudnienia kluczowych menedżerów Spółki oraz liczebność członków wyższej kadry zarządzającej nie wymagają przyjęcia polityki

		wynagrodzeń dla kluczowych menedżerów Spółki. W pozostałym zakresie zasada jest stosowana.
6.2.	Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.	Z uwagi na treść Wskazówek, Spółka nie stosuje zasady w odniesieniu do funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego uchwalonego przed wejściem w życie DPSN 2021. Spółka zamierza stosować zasadę po realizacji obecnie funkcjonującego programu.
6.3.	Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.	Z uwagi na treść Wskazówek, Spółka nie stosuje zasady w odniesieniu do funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego uchwalonego przed wejściem w życie DPSN 2021. Spółka zamierza stosować zasadę po realizacji obecnie funkcjonującego programu.

2. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd każdej ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Cavatina Holding jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w danej spółce oraz za proces sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek należących do grupy. Sprawozdania finansowe są sporządzane przez pracowników działów księgowych spółek. Sprawozdania finansowe są zatwierdzane przez zgromadzenia wspólników danej spółki. Zarząd Spółki nadzoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce oraz jest odpowiedzialny za proces sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdania jednostkowe, jak i skonsolidowane, podlegają kontroli wewnętrznej przeprowadzanej przez Zarząd Spółki, Dział Kontrolingu Finansowego, Komitet Audytu oraz w przypadkach przewidzianych prawem przez biegłych rewidentów wybieranych przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe przyjęte przez Zarząd przekazywane są Radzie Nadzorczej w celu dokonania ich oceny, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu albo przeglądowi dokonywanemu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Wyniki badania przekazywane są Zarządowi i Radzie Nadzorczej, a opinia i raport z badania sprawozdania rocznego – także Walnemu Zgromadzeniu.

3. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

STRUKTURA AKCJONARIATU Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku prezentowała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17.606.083**	69,24%	17.606.083	69,24%
Nationale-Nederlanden OFE	2.000.000	7,87%	2.000.000	7,87%
VALUE FIZ	1.500.000	5,90%	1.500.000	5,90%
Pozostali	4.319.951	16,99%	4.319.951	16,99%

* Cavatina Group S.A. bezpośrednio – 17.398.198 akcji – 68,43% kapitału i głosów.

** stan posiadania akcji przez M. Dziudę jako podmiotu dominującego nad Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt. 1) Ustawy o Ofercie.

Dane w tabeli powyżej zostały zaprezentowane w oparciu o przekazane Spółce informacje o liczbie akcji posiadanych przez ww. akcjonariuszy, którzy posiadali co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu - zgodnie z art. 69 Ustawy o ofercie

4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi na okaziciela, które nie są uprzywilejowane.

5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Zgodnie z treścią Statutu, przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej. W okresie, gdy akcje na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie są zapisane na rachunku papierów wartościowych, prawo głosu z tych akcji przysługuje wyłącznie akcjonariuszowi. Poza powyższym, nie występują inne ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

W związku z przeprowadzoną w 2021 roku ofertą publiczną akcji Spółki, Emitent w umowie o plasowanie akcji zobowiązał się na okres 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym m.in. do niepodejmowania działań zmierzających do lub mogących skutkować ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji Spółki lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi. Ponadto, w odrębnej umowie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A. zobowiązały się na okres 360 dni od daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym m.in. do niepodejmowania działań zmierzających do lub mogących skutkować ofertą, sprzedażą lub zbyciem akcji Spółki lub papierów wartościowych wymiennych lub zamiennych na akcje lub umożliwiających ich uzyskanie w drodze realizacji praw związanych z takimi papierami wartościowymi.

Na mocy umowy kredytu zawartej z AION S.A. zobowiązano się do nie dokonywania sprzedaży, przeniesienia lub w inny sposób zbycia całości lub części akcji w kapitale zakładowym Spółki przez akcjonariusza większościowego. Ponadto, umowy uczestnictwa zawarte z uczestnikami programu motywacyjnego obowiązującego w Spółce przewidują zobowiązanie uczestnika programu do nierozporządzania akcjami przyznawanymi w ramach programu (zobowiązanie typu lock-up) przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika. Z wyjątkiem wskazanych powyżej umownych ograniczeń w zbywalności akcji Spółki, nie istnieją inne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta.

7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z liczby od dwóch do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, która określa również liczbę członków Zarządu danej kadencji oraz funkcje poszczególnych członków w Zarządzie. Statut przewiduje, że kadencja członków Zarządu jest wspólna i wynosi 5 lat. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Członkowie Zarządu, których mandaty wygasły, mogą ponownie pełnić funkcję członka Zarządu w kolejnych kadencjach. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszeni w czynnościach na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. Do zakresu uprawnień Zarządu należy prowadzenie wszelkich spraw Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. W przypadkach określonych przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu przed dokonaniem określonych czynności Zarząd jest zobowiązany do uzyskania zgody Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia. Zarząd reprezentuje Spółkę. Zgodnie ze Statutem, każdy Członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.

Zarządowi nie przysługują uprawnienia do podejmowania samodzielnej decyzji w sprawie emisji akcji. Zgodnie obowiązującymi przepisami i Statutem Spółki przeprowadzenie przez Spółkę emisji akcji i podwyższenia kapitału zakładowego wymaga stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia. Zarządowi nie przysługują również szczególne uprawnienia do dokonywania wykupu akcji Spółki.

8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami Kodeksu spółek handlowych. W szczególności, zgodnie z art. 430 § 1. Kodeksu spółek handlowych zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru.

9. Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne Walne Zgromadzenie lub Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Podstawę prawną organizacji i funkcjonowania Walnego Zgromadzenia stanowią przepisy prawa, w szczególności Kodeksu spółek handlowych, postanowienia Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd. Jeżeli żadna z ww. osób, nie jest obecna na Walnym Zgromadzeniu, wówczas Walne Zgromadzenie może otworzyć każdy z uczestników Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje przebiegiem obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem oraz Regulaminem Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewnia sprawny przebieg obrad oraz poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przeciwdziała w nadużywaniu uprawnień przez uczestników Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem wynikających z Kodeksu spółek handlowych warunków szczególnych, jakie akcjonariusz powinien spełnić dla umożliwienia mu udziału w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci

elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Prawo zabierania głosu przysługuje uczestnikom Walnego Zgromadzenia, członkom organów Spółki oraz osobom wskazanym przez Zarząd. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielić głosu także innym osobom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do podjęcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia mają prawo wnoszenia propozycji zmian i uzupełnień do projektów uchwał objętych porządkiem Walnego Zgromadzenia do czasu zamknięcia dyskusji nad punktem porządku obrad obejmującym projekt uchwały, której taka propozycja dotyczy. Propozycje te wraz z krótkim uzasadnieniem winny być składane – osobno dla każdego projektu uchwały – z podaniem imienia i nazwiska osoby zgłaszającej propozycję, na ręce Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Spółka umożliwia udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, obejmujący w szczególności: dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, umożliwiającą uczestnikowi Walnego Zgromadzenia wypowiadanie się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad, wykonywanie prawa głosu przez uczestnika Walnego Zgromadzenia przed lub w toku Walnego Zgromadzenia, transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

O udziale w Walnym Zgromadzeniu również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej postanawia zwołujący to Walne Zgromadzenie. Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości oddania głosu drogą korespondencyjną.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub w powszechnie obowiązujących przepisach prawa:

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 2) zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z Art. 13 ust. 7 Statutu;
- 3) zmiana Statutu;
- 4) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom;
- 5) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
- 6) podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;
- 7) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- 8) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- 9) podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
- 10) rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
- 11) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- 12) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- 13) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy.

Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że powszechnie obowiązujący przepis prawa lub postanowienia Statutu stanowią inaczej.

10. Opis działania organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz ich komitetów, ze wskazaniem składu osobowego tych organów oraz i zmian, które w nich zaszły w ciągu roku obrotowego 2025

Wybór Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest dokonywany z poszanowaniem zasady równego dostępu kobiet i mężczyzn do stanowisk w organach statutowych spółki.

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku w skład Zarządu wchodził:

- Rafał Malarz, jako Prezes Zarządu,
- Daniel Draga, jako Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski, jako Wiceprezes Zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

SPOSÓB DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zgodnie ze Statutem, każdy członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania Spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów i mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Zarządu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd.

Ponadto, członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w powyższy sposób jest ważna, wyłącznie gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu.

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Michał Dziuda jako Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Filip Dziuda jako Członek Rady Nadzorczej;
- Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) jako Członek Rady Nadzorczej;
- Agnieszka Netter (dawniej Wiśniewska) jako Członek Rady Nadzorczej;
- Anna Duszańska jako Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 7 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Cavatina Holding S.A. na podstawie: Uchwały nr 4/01/2026 odwołała Michała Dziudę ze składu Rady Nadzorczej Emitenta;

- Uchwały nr 5/01/2026 odwołała Filipa Dziudę ze składu Rady Nadzorczej Emitenta;
- Uchwały nr 6/01/2026 odwołała Paulinę Kulejewską ze składu Rady Nadzorczej Emitenta;
- Uchwały nr 7/01/2026 odwołała Agnieszkę Netter ze składu Rady Nadzorczej Emitenta;
- Uchwały nr 8/01/2026 odwołała Annę Duszańską ze składu Rady Nadzorczej Emitenta;
- Uchwały nr 9/01/2026 powołała w skład Rady Nadzorczej Spółki Michała Dziudę;
- Uchwały nr 10/01/2026 powołała w skład Rady Nadzorczej Spółki Filipa Dziudę;
- Uchwały nr 11/01/2026 powołała w skład Rady Nadzorczej Spółki Agnieszkę;

- Uchwały nr 12/01/2026 powołała w skład Rady Nadzorczej Spółki Krzysztofa Smołkę;
- Uchwały nr 13/01/2026 powołała w skład Rady Nadzorczej Spółki Patrycję Lesiak – Świątek.

Wspólna 5-letnia kadencja członków Rady Nadzorczej Emitenta upływa w dniu 31 grudnia 2031 roku.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej spółki Cavatina Holding S.A. nie uległ zmianie i liczy pięciu członków:

Michał Dziuda - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 Filip Dziuda - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
 Agnieszka Netter, - członek Rady Nadzorczej (niezależny),
 Krzysztof Smołka - członek Rady Nadzorczej (niezależny),
 Patrycja Lesiak – Świątek - członek Rady Nadzorczej.

SPOSÓB DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegalnie. Zgodnie ze Statutem, posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż 4 razy w roku obrotowym.

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień Statutu przewidujących uprawnienia osobiste. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego braku, nieobecności lub innej, długotrwałej przeszkody w wykonywaniu przez niego funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni, z zastrzeżeniem możliwości odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej bez formalnego zwołania, w przypadkach przewidzianych w Statucie.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przez jej Przewodniczącego z inicjatywy własnej, na wniosek Zarządu lub innego członka Rady Nadzorczej. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania odpowiedniego wniosku, wnioskodawca może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej samodzielnie, podając datę, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki) i proponowany porządek obrad. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w tym trybie uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Radę Nadzorczą.

SKŁAD OSOBOWY KOMITETU AUDYTU

W okresie od dnia 01 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

- Agnieszka Netter (dawniej Wiśniewska) jako Przewodniczący Komitetu Audytu;
- Michał Dziuda jako Członek Komitetu Audytu;
- Anna Duszańska jako Członek Komitetu Audytu.

W dniu 08 stycznia 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 2/01/202, w której to na podstawie art. 128 ust. 1 i art. 129 ust. 6 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1891.) oraz art. 14 ust. 2 Statut Spółki powołała Komitet Audytu dla Cavatina Holding S.A. w składzie:

- Agnieszka Netter – Przewodnicząca Komitetu Audytu;
- Michał Dziuda – Członek Komitetu Audytu;
- Krzysztof Smółka – Członek Komitetu Audytu.

SPOSÓB DZIAŁANIA KOMITETU AUDYTU

Komitet Audytu odbywa regularne posiedzenia, które dotyczą m.in.: (i) przeglądu i oceny stosowanej polityki rachunkowości, w tym zmian dokonanych w ciągu roku, istotnych szacunków, (ii) przeglądu procesu prowadzenia rachunkowości i sporządzania sprawozdań, w tym wykorzystania systemów IT, (iii) przeglądu procesu i oceny rzetelności komunikacji informacji finansowych, (iv) omawiania z biegłym rewidentem strategii badania sprawozdań finansowych, (v) akceptacji planów audytu wewnętrznego, (vi) wyboru firmy audytorskiej. Podczas posiedzeń Komitetu Audytu mogą uczestniczyć pozostali członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu i inne osoby, zaproszone przez przewodniczącego Komitetu Audytu. Na posiedzeniach Komitetu Audytu, które dotyczą omówienia wyników finansowych Spółki, jest, w miarę konieczności, obecny przedstawiciel niezależnego biegłego rewidenta Spółki. Ponadto na posiedzenia Komitetu mogą być zapraszane osoby trzecie posiadające odpowiednią wiedzę i doświadczenie, ilekroć jest to niezbędne do wykonywania zadań Komitetu Audytu, a korzystanie z pomocy osób trzecich nie naraża Spółki na ryzyko niekontrolowanego ujawnienia informacji poufnych i/lub stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa.

Niezależnie od posiedzeń, Komitet Audytu może żądać przedłożenia przez organy lub pracowników Spółki lub jednostek powiązanych określonych informacji, dokumentacji lub wyjaśnień, w tym z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zarządzania ryzykiem, ilekroć jest to niezbędne do wykonywania zadań Komitetu Audytu. Dodatkowo, Komitet Audytu przedkłada Radzie Nadzorczej: (i) podjęte wnioski, stanowiska i rekomendacje wypracowane w związku z wykonywaniem funkcji Komitetu Audytu w terminie umożliwiającym terminowe podjęcie przez Radę Nadzorczą odpowiednich działań, (ii) raz w roku sprawozdanie ze swojej działalności w danym roku obrotowym, przed terminem zatwierdzania sprawozdań rocznych, umożliwiającym Radzie Nadzorczej uwzględnienie treści tego sprawozdania w rocznym sprawozdaniu Rady Nadzorczej i ocenie sytuacji Spółki.

W roku 2025 odbyło się 6 posiedzeń Komitetu Audytu.

Kryteria niezależności

W roku 2025 następujący członkowie Komitetu Audytu spełniali kryteria niezależności wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach: Agnieszka Netter oraz Anna Duszańska.

Kryterium wiedzy i umiejętności z zakresu rewizji finansowej

W roku 2025 członkami Komitetu Audytu spełniającymi kryterium posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych były Anna Duszańska i Agnieszka Netter.

ANNA DUSZAŃSKA

Posiada wiedzę w zakresie rachunkowości wynikającą z uzyskania w 1999 roku tytułu magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie na kierunku Rachunkowość. Ponadto, jej wiedzę z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych potwierdzają uzyskane w 2006 roku uprawnienia biegłego rewidenta, a także posiadany certyfikat ACCA. Anna Duszańska posiada również doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika m.in. z wieloletniej współpracy z wiodącą firmą zajmującą się audytem finansowym oraz wiodącym europejskim liderem transportu kolejowego notowanym na GPW. Anna Duszańska posiada szerokie doświadczenie z zakresu nie tylko międzynarodowych oraz polskich standardów rachunkowości, ale również wymogów stawianych przed podmiotami giełdowymi oraz ich organami statutowymi.

AGNIESZKA NETTER

Posiada wiedzę w zakresie badania sprawozdań finansowych, która wynika z uzyskania w 2001 roku tytułu magistra na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach oraz ukończenia w 2009 roku studiów podyplomowych na kierunku Controlling, organizowanych przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Ponadto, jej wiedzę w tym zakresie uzupełniają odbyte szkolenia z zakresu rachunkowości i MSSF. Ponadto, Agnieszka Wiśniewska posiada doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika z wieloletniej pracy w charakterze CFO (grupa kapitałowa Murapol S.A., 2014-2020) czy też pracy w działach księgowych, m.in. w charakterze głównej księgowej spółek kapitałowych (Instytut Zdrowia Człowieka Sp. z o.o., 2001-2004; Profireal Sp. z o.o., 2004-2006, grupa kapitałowa Murapol S.A., 2010-2014).

Kryterium wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent

W roku 2025 członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent byli Michał Dziuda i Agnieszka Netter.

MICHAŁ DZIUDA

Posiada doświadczenie w zakresie branży nieruchomościowej, w której działa Spółka. Jest założycielem i byłym wieloletnim akcjonariuszem Murapol S.A. (do roku 2020) – wiodącego polskiego dewelopera. Przez wiele lat zarządzał również grupą kapitałową Murapol S.A., pełniąc funkcję w zarządzie Murapol S.A. oraz spółek wchodzących w skład ww. grupy. Jest również założycielem Grupy Cavatina, w której zasiadał w zarządach spółek wchodzących w jej skład, w tym Emitenta.

AGNIESZKA NETTER

Posiada doświadczenie w zakresie branży, w której działa Spółka, wynikające z wieloletniej współpracy (2007-2020) z grupą kapitałową Murapol S.A.

11. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz przyjętą w Spółce polityką wyboru firmy audytorskiej organem dokonującym wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki jest Rada Nadzorcza. Wybór następuje po uzyskaniu rekomendacji Komitetu Audytu. Przed wyborem firmy audytorskiej Dyrektor Finansowy/CFO Spółki sporządza zapytanie ofertowe dotyczące przeglądu i badania śródrocznych oraz rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, jak też rocznych sprawozdań podmiotów zależnych, które z mocy Ustawy o Rachunkowości podlegają obowiązkowemu badaniu. Zapytanie ofertowe jest kierowane co najmniej do trzech firm audytorskich. Dyrektor Finansowy/CFO Spółki przekazuje zebrane oferty do Przewodniczącego Komitetu Audytu.

W przypadku gdy wybór firmy audytorskiej nie dotyczy przedłużenia umowy z firmą audytorską, przed dokonaniem wyboru Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje rekomendację Komitetu Audytu członkom Rady Nadzorczej. Rekomendacja zawiera m.in.: (i) dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnieniem oraz wskazanie uzasadnionej preferencji Komitetu Audytu wobec jednej z nich, (ii) oświadczenia co do przebiegu procedury wyboru wymagane Ustawą o Biegłych Rewidentach, (iii) krótki opis przeprowadzonych bezpośrednich negocjacji z zainteresowanymi oferentami, (iv) podsumowanie zatwierdzonego przez Komitet Audytu sprawozdania zawierającego wnioski z przeprowadzonej procedury wyboru oraz (v) wskazanie, że uwzględniono ustalenia i wnioski zawarte w rocznym sprawozdaniu, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach, mogące wpłynąć na wybór firmy audytorskiej.

W przypadku gdy wybór firmy audytorskiej dotyczy przedłużenia umowy z firmą audytorską, przed dokonaniem wyboru Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje rekomendację Komitetu Audytu członkom Rady Nadzorczej. Rekomendacja zawiera m.in.: (i) wskazanie firmy audytorskiej, której proponuje się powierzyć badanie ustawowe, (ii) oświadczenie, że rekomendacja jest wolna od wpływów stron trzecich oraz (iii) stwierdzenie, że Spółka nie zawarła umów zawierających klauzule, o których mowa w art. 66 ust. 5a Ustawy o Rachunkowości.

Rada Nadzorcza przy wyborze Podmiotu Uprawnionego bierze pod uwagę rekomendację Komitetu Audytu oraz niezależne ustalenia i wnioski zawarte w rocznym sprawozdaniu, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

W zakresie polityki świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółka stosuje art. 136 Ustawy o Biegłych Rewidentach, w szczególności w zakresie usług zabronionych. Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonuje oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69–73 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Wyniki przeprowadzonej analizy Przewodniczący Komitetu Audytu przekazuje Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i kryteria oraz została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria. Komitet Audytu przedstawił Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej. W dniu 15 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki Cavatina Holding S.A. podjęła uchwałę nr 1/07/2025 w przedmiocie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych Spółki oraz badania rocznych sprawozdań finansowych Spółki za rok 2025-2026.. Rada Nadzorcza dokonała wyboru BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata 2025-2026.

Świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem

W latach 2023-2024 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki świadczyła na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem takie jak przegląd półrocznych sprawozdań finansowych spółki i grupy kapitałowej. Przed powierzeniem firmie audytorskiej świadczenia ww. usług Komitet Audytu dokonał oceny niezależności firmy audytorskiej zgodnie z Ustawą o Biegłych Rewidentach oraz wyraził zgodę na świadczenie tych usług.

12. Polityka różnorodności organów emitenta

Emitent nie spełnia kryteriów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r., poz. 757) obligujących do przedstawienia opisu polityki różnorodności organów Spółki.

Spółka nie posiada odrębnego dokumentu pod nazwą „Polityka różnorodności” w odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących, chociaż w praktyce stosuje zasadę równego traktowania wszystkich pracowników i współpracowników. W roku 2025 Spółka spełniała zasadę co do składu Rady Nadzorczej. Z uwagi na skład Zarządu, który w roku 2025 nie spełniał wymogu zróżnicowania pod względem płci, Spółka nie stosowała zasady 2.1 dobrych praktyk. Spółka dopełni starań, aby w przyszłości zasada ta została przyjęta do stosowania.

Rafał Malarz	Daniel Draga	Szymon Będkowski
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

