



LIST ZARZĄDU

Kraków, dnia 30 marca 2026 roku



Szanowni Akcjonariusze, Obligatariusze, Partnerzy i Klienci,

Niniejszym przekazujemy na Państwa ręce raport roczny spółki Cavatina Holding S.A. (dalej: „Spółka”) oraz Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. (dalej: „Grupa”) za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

Miniony rok był dla Grupy okresem dalszej konsekwentnej realizacji przyjętej strategii oraz adaptacji do zmieniającego się otoczenia rynkowego, podczas którego kontynuowaliśmy rozwój działalności w oparciu o zdywersyfikowany model biznesowy, obejmujący zarówno segment komercyjny, jak i mieszkaniowy.

W obszarze nieruchomości mieszkaniowych konsekwentnie realizowaliśmy strategię wprowadzania na rynek nowych projektów. Na dzień niniejszego listu Grupa zrealizowała i oddała do użytkowania trzy projekty mieszkaniowe: Belg Apartamenty etap I w Katowicach oraz WiMa Apartments budynek B i C w Łodzi, o łącznej powierzchni ponad 25 tys. m² PU. Zakończona sukcesem realizacja tych inwestycji stanowi potwierdzenie wysokich kompetencji operacyjnych Grupy oraz skuteczności przyjętego modelu biznesowego.

Obecnie na etapie realizacji znajdują się cztery projekty mieszkaniowe o łącznej powierzchni ponad 75 tys. m² PU, a w przygotowaniu są dwa kolejne o łącznej powierzchni ponad 30 tys. m² PU, w tym flagowy projekt Grupy przy ulicy Chmielnej w Warszawie, dla którego uzyskano decyzję o warunkach zabudowy umożliwiającą realizację projektu zgodnie z zamierzeniami Grupy. Dynamika rozwoju segmentu mieszkaniowego stanowi dla nas kluczowy filar budowania wartości dla akcjonariuszy.

W segmencie nieruchomości komercyjnych skupialiśmy się na efektywnym zarządzaniu portfelem 14 ukończonych projektów biurowych o łącznej powierzchni blisko 200 tys. m² GLA, między innymi poprzez konsekwentne zwiększanie poziomu komercjalizacji co pozwoliło na istotny wzrost wyniku z najmu w porównaniu do lat ubiegłych, a także zabezpieczenie długoterminowego finansowania portfela nieruchomości komercyjnych w rekordowej kwocie 270 milionów euro. Podejście do nowych inwestycji pozostaje selektywne i uzależnione od bieżących uwarunkowań rynkowych, w tym sytuacji na rynku inwestycyjnym.

Zgodnie z dotychczasowym modelem biznesowym, Grupa będzie dążyła – pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych – do sprzedaży ukończonych projektów komercyjnych, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia takich warunków, Grupa będzie kontynuowała zarządzanie nimi w horyzoncie średnio lub długoterminowym.

Pragniemy podkreślić, że nasze projekty niezmiennie wyróżniają się wysoką jakością architektoniczną, funkcjonalnością oraz odpowiedzialnym podejściem do środowiska, uzyskując prestiżowe certyfikaty ekologiczne, co też potwierdza nasze zaangażowanie w rozwój zrównoważonego budownictwa oraz tworzenie przestrzeni przyjaznych użytkownikom i społecznościom lokalnym.

Jako spółka publiczna przywiązujemy istotną wagę do transparentności, wiarygodności oraz utrzymywania wysokich standardów komunikacji z rynkiem. W 2025 roku kontynuowaliśmy aktywny dialog z inwestorami, budując zaufanie oraz długoterminowe relacje z uczestnikami rynku kapitałowego. Naszym celem pozostaje dalsze zwiększanie wartości dla akcjonariuszy poprzez konsekwentną realizację strategii, dyscyplinę inwestycyjną oraz efektywne zarządzanie portfelem projektów.

Patrząc w przyszłość, koncentrujemy się na dalszym rozwoju w oparciu o zdywersyfikowany model biznesowy, wykorzystaniu pojawiających się okazji rynkowych oraz budowaniu pozycji Grupy jako jednego z wiodących deweloperów na rynku. Wierzymy, że przyjęty kierunek rozwoju oraz kompetencje naszego zespołu pozwolą nam skutecznie realizować ambitne cele i budować trwałą wartość dla wszystkich interesariuszy.

Dziękujemy Państwu za zaufanie oraz zainteresowanie działalnością Grupy i zapraszamy do zapoznania się ze szczegółami raportu rocznego.

**Z wyrazami szacunku,
ZARZĄD CAVATINA HOLDING S.A.**



Prezes Zarządu
Rafał Malarz



Wiceprezes Zarządu
Daniel Draga



Wiceprezes Zarządu
Szymon Będkowski