

Cavatina Holding

Podsumowanie wyników FY 2025

Kwiecień 2026



▲ Cavatina Holding | Skuteczna transformacja profilu działalności



Projekty mieszkaniowe

- W 2025 zakończenie **dwóch pierwszych projektów** – WiMa B i Belg Apartamenty (Etap I) oraz WiMA C w Q1 2026
- **Wprowadzenie do oferty Quorum Tower, Belg Apartamenty etap II, WiMa A oraz Apartamenty Grundmanna**
- W ofercie **ok. 1180 lokali w 7 projektach**
- **W trakcie pozyskiwania pozwoleń Chmielna 75 (Warszawa) o łącznym potencjale ponad 25 000 m2 PU**
- **W 2025 ponad 128 mln PLN** przychodów z projektów mieszkaniowych
- Całkowity **potencjał portfela** mieszkaniowego szacowany jest na ok. **2,4 mld PLN**

Nieruchomości komercyjne

- Portfolio **14 bardzo dobrze skomercjalizowanych budynków** z łącznym **GLA ponad 198 000 m2** z potencjałem **headline NOI na poziomie 38 mln EUR** oraz landbank na ponad 95 000 m2 GLA
- Na koniec 2025 **poziom komercjalizacji wynosił 90%**
- **Aktywne zarządzanie portfolio** ukończonych projektów i realizacja **wzrostu wyników z najmu**

Finansowanie

- **Zawarcie umowy kredytu do kwoty 270 mln EUR**, głównie na refinansowanie portfolio komercyjnego
- Skuteczne **plasowanie obligacji z obniżoną marżą** oraz wykup zapadających serii

Wyniki 2025 – Mocny wzrost na poziomie operacyjnym



* Dług netto/aktywa. Dług netto: pożyczki, kredyty i obligacje pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty

▲ Rozwój na rynku mieszkaniowym

W budowie i ukończone:

- 100 tys. m² PU
~ 2,150 mieszkań

W przygotowaniu:

- 30 tys. m² PU

Mieszkania sprzedane (na 23.03.2026):

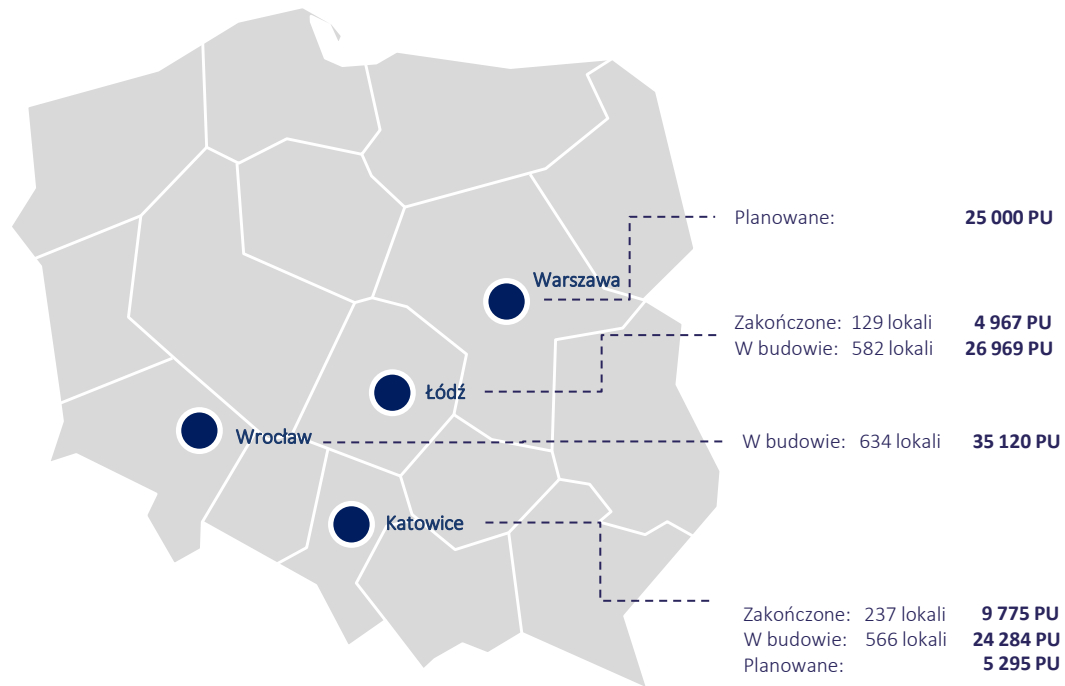
- 1,025 mieszkania

Niesprzedane gotowe mieszkania:

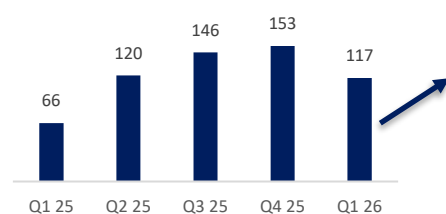
- 83 mieszkania

Uzyskane wpływy ze sprzedanych mieszkań:

Ponad 311 mln PLN



Kwartalna sprzedaż mieszkań:



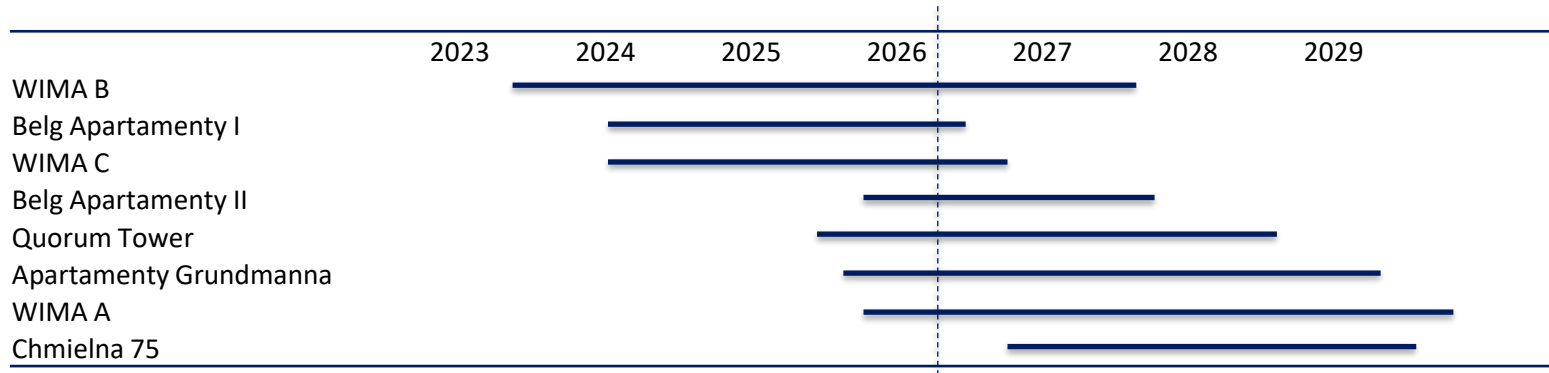
W Q1 26
sprzedano 117
mieszkań co
stanowi wzrost
o 77% r/r

Projekty mieszkaniowe

	WIMA B	Belg Apartamenty I Zakończone	WIMA C	Belg Apartamenty II	Quorum Tower W budowie	Apartamenty Grundmanna Etap I	WIMA A	Apartamenty Grundmanna Etap II W przygotowaniu	Chmielna 75	Suma:
PU (mkw)	5 150	9 775	10 569	14 022	35 120	10 262	16 400	5 295	25 000	131 593
Liczba mieszkań	129	237	292	325	634	241	290	~120	~500*	2 700+
Zaawansowanie budowy (31.12.2025)	100%	100%	99%	39%	60%	41%	47%	-	-	
Planowana data zakończenia	PnU 07.2025	PnU 04.2025	PnU 02.2026	Q4 2026	Q1 2027	Q4 2026	Q2 2027	-	-	
Poziom przedsprzedaży (23.03.2026)	70%	100%	85%	44%	34%	22%	6%	-	-	
Szacunkowa wartość projektu	54	116	117	170	833	120	179	61	750	2 401
Rozpoznany przychód	26	102								128
Przychód do rozpoznania, w tym	28	14	117	170	833	120	179	61	750	2 272
Zakontraktowany przychód	11	12	102	81	255	23	15			500
Wartość netto (przed)sprzedaży	37	114	102	81	255	23	15		+163m vs H1 25	629
Wpływy narastająco do 31.12.2025	30	105	63	15	95	4	1		+136m vs H1 25	311
Pozostałe do realizacji wpływy, w tym	24	12	55	155	739	116	178	61	750	2 090
Zakontraktowane wpływy	7	10	40	67	160	20	15			317
Planowana data PnB	-	-	-	-	-	-	-	uzyskano	Q3 2026	

Pipeline projektów mieszkaniowych o wartości 2,4 mld PLN

Oczekiwany harmonogram sprzedaży projektów mieszkaniowych



Oczekiwane rezultaty realizowanych projektów mieszkaniowych:

- łączna wartość projektów wynosi 2,4 mld PLN
- Szacowane do poniesienia koszty realizacji projektów mieszkaniowych - ~640 mln PLN
- Uwolnienie gotówki na poziomie ~1,5 mld PLN (58 mln PLN na MRP)
- Dotychczasowe wpływy wyniosły 311 mln PLN, przy 629 mln PLN wartości zawartych umów
- Potencjał sprzedaży ok. 600-700 mieszkań rocznie w 2026-27

Imponujące osiągnięcia na rynku biurowym



198,5 tys. m² GLA

14 zakończonych i skomercjalizowanych budynków



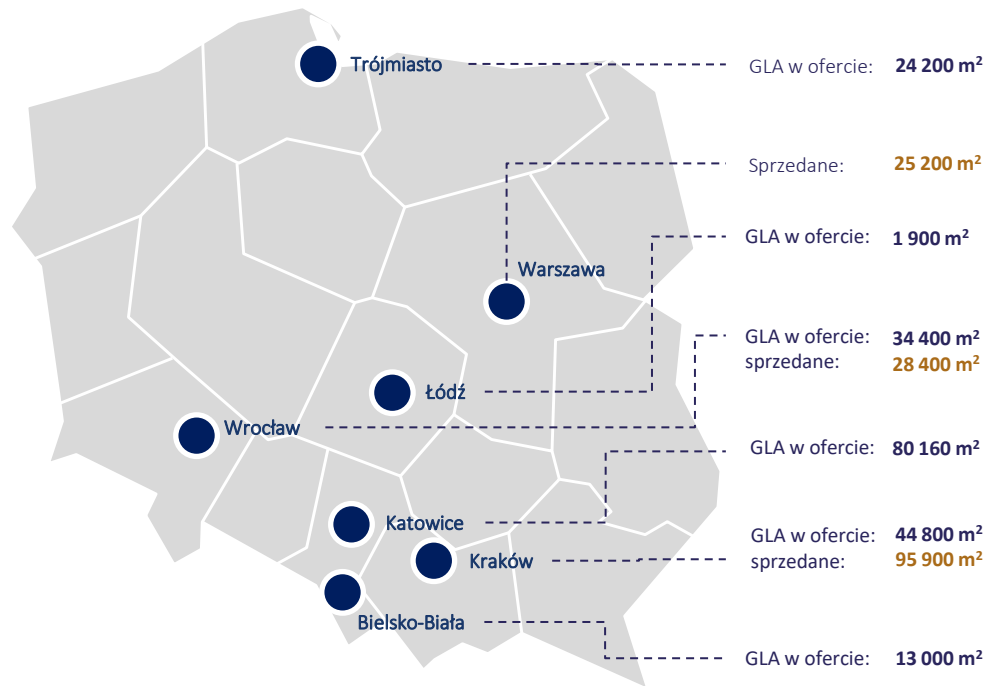
150 tys. m² GLA

8 sprzedanych budynków



95,3 tys. m² GLA/PUM

Bank ziemi



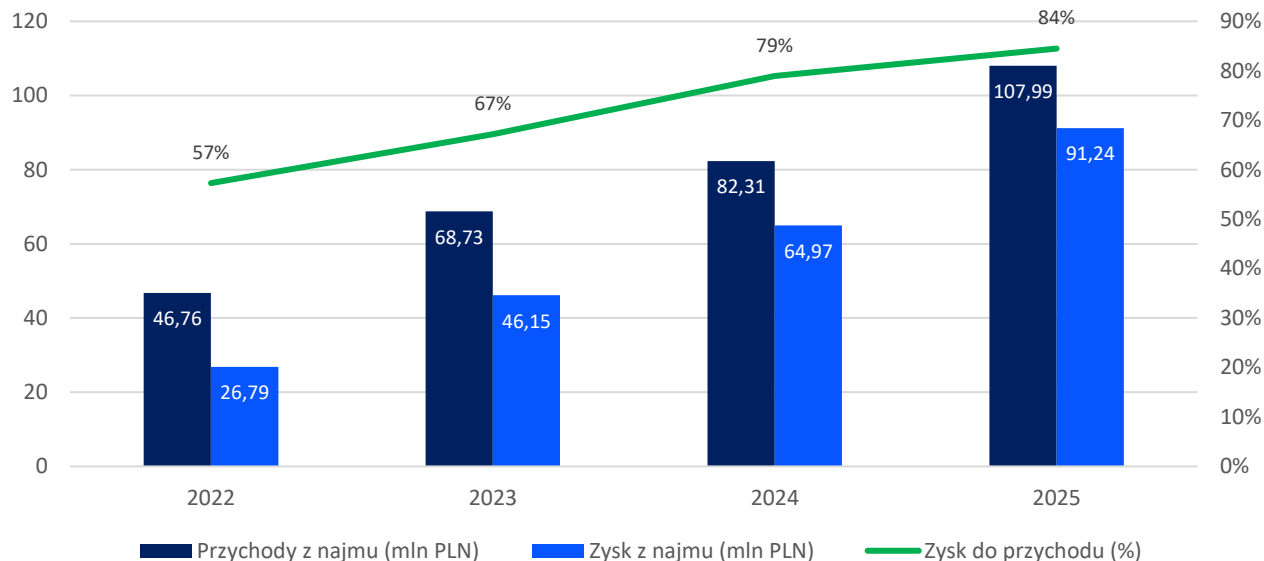
Portfel nieruchomości na 31 grudnia 2025 roku

Projekt:	Cavatina Hall A i B	Equal Business Park D	Palio Office Park A i B	Global Office Park A i C	Quorum Office Park A i D	Ocean Office Park B i D	Grundmanna A	WIMA D	Suma / średnia
GLA:	13 000	11 450	24 200	59 360	34 400	33 350	20 800	1 900	198 460
NOI (tys. EUR)*	2 535	2 160	4 630	11 495	6 750	6 270	3 950	290	38 080
Wartość bilansowa (tys. PLN)	120 454	121 764	242 657	579 130	353 183	356 808	169 167	16 704	1 959 867
Dług projektowy (tys. PLN)	81 117	67 536	142 656	347 751	228 569	203 418	117 690	10 625	1 199 362
Poziom najmu (%)	96%	94%	100%	92%	63%	96%	99%	100%	90%
Marża (%)	12%	35%	28%	20%	11%	12%	12%	1%	12%

* NOI (Net Operating Income) Podano wartości NOI zakładające pełne obłożenie każdego z budynków przed uwzględnieniem efektu wakacji czynszowych

NOI | wzrost marży zysku z najmu wraz ze wzrostem przychodu

- CAGR 2022-2025* przychodów z najmu wynosi 32%
- CAGR 2022-2025* zysku z najmu wynosi 51%
- Wzrost wskaźnika wynajętej powierzchni przekłada się na systematyczne zwiększanie udziału zysku z najmu w osiągniętych przychodach.



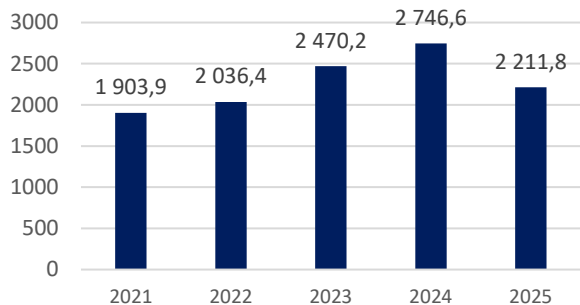
- Średni ważony okres do końca trwania umów najmu > 4 lata
- Kluczowi najemcy (m. in. ING, Warta, Keywords, Integer, Alior Bank, Play, Sales Manago, BNP Paribas) operujący w branżach takich jak bankowość, game development, logistyka, IT / tech, utilities
- 26 najemców o dobrym standingu finansowym, zajmujących powierzchnie powyżej 2 tys. GLA każdy stanowi ponad 65% aktualnie wynajętej powierzchni
- Potencjał docelowego zysku z najmu na poziomie ok. 120 mln PLN

Wyniki finansowe

▲ Kluczowe dane finansowe

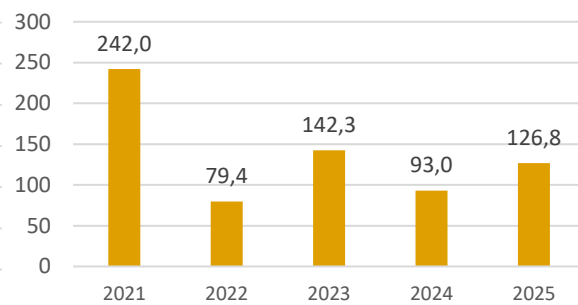
Aktywa

Nieruchomości inwestycyjne (mln PLN)



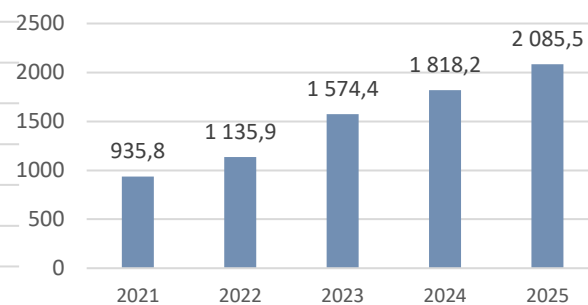
Rentowność

EBIT (mln PLN)

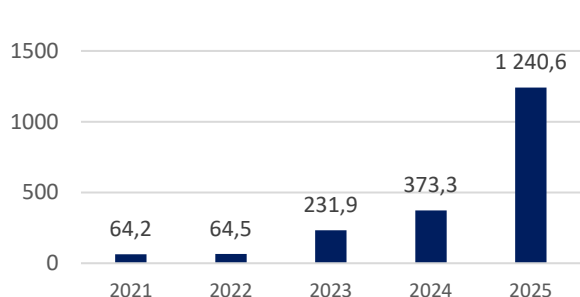


Finansowanie

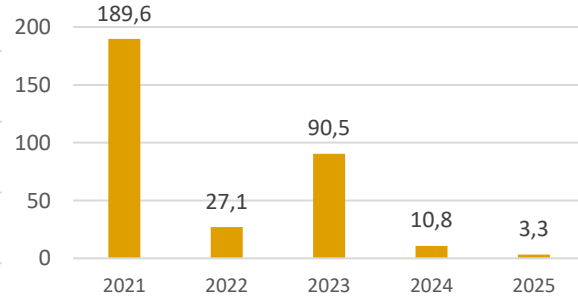
Dług netto (mln PLN)



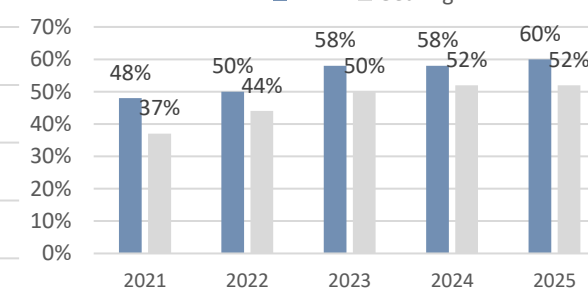
Zapasy (mln PLN)



Zysk netto (mln PLN)



LTV i gearing *



Wzrost zapasów, częściowo kosztem nieruchomości inwestycyjnych, związany z działalnością mieszkaniową

Poprawa wyników operacyjnych

Stabilny poziom dźwigni finansowej

* LTV: dług netto/ nieruchomości inwestycyjne + zapasy. Gearing: dług netto/aktywa ogółem. Dług netto: kredyty i pożyczki, obligacje minus środki pieniężne, ekwiwalenty minus depozyty zabezpieczające spłatę zobowiązań finansowych i środki na rachunkach powierniczych.

Rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANE DANE w tys. PLN	2025	2024	Dynamika
Przychody ze sprzedaży mieszkań	128 437	-	n.m.
Koszty sprzedanych mieszkań	(87 864)	-	n.m.
Wynik na sprzedaży mieszkań	40 573	-	n.m.
Przychody z najmu i aranżacji	161 561	132 284	22%
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(67 613)	(63 163)	7%
Wynik z najmu i aranżacji	93 948	69 121	36%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	33 409	68 506	-51%
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	167 930	137 627	22%
Koszty ogólnego zarządu	(47 393)	(48 170)	-2%
Pozostałe przychody operacyjne	13 837	10 417	33%
Pozostałe koszty operacyjne	(7 581)	(6 883)	10%
Zysk z działalności operacyjnej	126 793	92 991	36%
Przychody finansowe	35 541	31 999	11%
Koszty finansowe	(156 799)	(112 551)	39%
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	59	(82)	n.m.
Zysk brutto	5 594	12 357	-55%
Podatek dochodowy	(2 251)	(1 517)	48%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	3 343	10 840	-69%
Zysk netto za okres	3 343	10 840	-69%



1

2

3

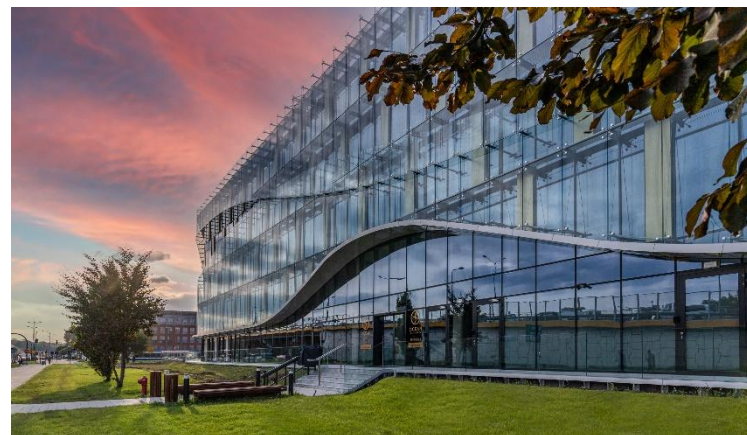
4

5

- W 2025 Spółka po raz pierwszy wykazała przychody i wynik ze sprzedaży mieszkań. Przychody pochodzą z pierwszych zakończonych projektów: Belg Apartamenty Etap 1 i WiMA B.
- Wzrost przychodów i wyniku z najmu i aranżacji wynika głównie ze zwiększania powierzchni przekazanej najemcom.
- Mniejszy zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych jest efektem osłabienia się EUR względem PLN, co skutkowało obniżeniem prognozowanych dochodów osiągniętych przez nieruchomości inwestycyjne i w konsekwencji obniżenia ich wartości godziwych.
- Wyższy zysk z działalności operacyjnej pomimo mniejszego zysku z wyceny nieruchomości komercyjnych jest efektem kontrybucji segmentu mieszkaniowego, wyższego wyniku z najmu i aranżacji oraz niższego poziomu kosztów ogólnego zarządu – spadek r/r 2%.
- Przychody finansowe są w głównej mierze efektem dodatnich różnic kursowych, za wzrost kosztów finansowych odpowiada negatywna wycena instrumentów pochodnych oraz wyższe koszty odsetkowe.

Bilans

SKONSOLIDOWANE DANE w tys. PLN	stan na 31.12.2025	stan na 31.12.2024	Dynamika
Aktywa trwałe	2 547 188	3 010 164	-15%
Wartość firmy	82 425	82 425	0%
Nieruchomości inwestycyjne	2 211 819	2 746 555	-19%
Inwestycje w jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 961	55 902	0%
Pozostałe aktywa trwałe	196 983	125 282	57%
Aktywa obrotowe	1 476 459	498 316	196%
Zapasy	1 240 634	373 314	232%
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	50 842	28 375	79%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 125	17 334	155%
Pozostałe aktywa obrotowe	140 858	79 293	78%
Kapitał własny w tym:	1 185 776	1 182 447	0%
Kapitał podstawowy	330 538	330 538	0%
Kapitał zapasowy	90 395	90 395	0%
Zyski zatrzymane	764 843	761 500	0%
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	1 370 525	1 148 421	19%
Obligacje	533 548	350 342	52%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	222 678	144 874	54%
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	49 674	48 753	2%
Kredyty i pożyczki	221 632	242 903	-9%
Obligacje	89 451	111 936	-20%
Zobowiązania inwestycyjne	104 929	109 433	-4%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	245 434	169 371	45%
Zobowiązania ogółem	2 837 871	2 326 033	22%
KAPITAŁ WŁASNY i ZOBOWIĄZANIA	4 023 647	3 508 480	15%



1. Znaczny wzrost zapasów jest związany z rozwojem segmentu mieszkaniowego i nakładami inwestycyjnymi na projekty.
2. Wzrost zobowiązań finansowych jest efektem wzrostu skali działalności i ponoszonych wydatków na realizację trwających inwestycji mieszkaniowych, a wzrost kategorii pozostałe zobowiązania długoterminowe wynika z finansowania jednego z projektów w formule sale & leaseback.
3. Wzrost zobowiązań niefinansowych jest efektem wpłat zaliczek przez klientów kupujących mieszkania.

GEARING
(zadłużenie netto/aktywa):

31.12.2025 – 52%

31.12.2024 – 52%

- Dalszy wzrost NOI w wyniku zwiększania poziomu komercjalizacji i wprowadzania się kolejnych najemców
- Uruchomienie projektu mieszkaniowego Chmielna w Warszawie
- Sukcesywne uwalnianie gotówki z realizowanych projektów mieszkaniowych
- Oczekiwany dalszy spadek marży nowoemitowanych obligacji

Podsumowanie:

- Bardzo dobrze skomercjalizowane nowoczesne projekty biurowe
- Wykorzystanie aktywów mieszkaniowych do uwolnienia 1,5 mld PLN gotówki
- Dalszy rozwój działalności mieszkaniowej
- Delewarowanie bilansu w perspektywie najbliższych lat

DZIĘKUJEMY

▲ Disclaimer

Przedstawione w niniejszej prezentacji informacje zostały przygotowane przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („Spółka”) wyłącznie dla celów informacyjnych oraz dla celów przedstawienia wybranych danych, w tym danych finansowych, dotyczących Spółki i jej spółek zależnych („Grupa”) („Prezentacja”). Prezentacja nie stanowi, nie jest częścią, ani nie powinna być traktowana jako porada inwestycyjna, rekomendacja, jakkolwiek oferta lub propozycja subskrypcji, zapisu, zaproszenie do nabycia lub do złożenia oferty lub jako podstawa do podejmowania jakichkolwiek decyzji o zainwestowaniu w jakiejkolwiek instrumenty finansowe Spółki. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za wyniki jakichkolwiek decyzji lub działań podjętych w oparciu o treść niniejszej Prezentacji. Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualne szacunki i założenia Spółki lub, w odpowiednich przypadkach, Zarządu i jako takie odnoszą się do kwestii związanych z ryzykiem i niepewnością oraz nie stanowią prognoz wyników Spółki lub Grupy. Informacje tu zawarte mogą stanowić stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia takie mogą być identyfikowane poprzez użycie określeń dotyczących przyszłości, takich jak np. „może”, „będzie”, „spodziewa się”, „jest oczekiwany”, „powinno”, „przewiduje się”, „uważać”, „sądzić”, „zakłada się”, a także ich zaprzeczeń, ich odmian lub zbliżonych terminów. Stwierdzenia dotyczące przyszłości wiążą się z szeregiem znanych i nieznanymi ryzyk, niepewności oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na wyniki, poziom działalności, osiągnięte cele Spółki i spowodować, że będą one istotnie różne od zakładanych przyszłych wyników. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Spółka nie zobowiązuje się do aktualizowania ani weryfikowania jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości, które mogą być tu zawarte w przypadku wystąpienia jakichkolwiek przyszłych zdarzeń, powzięcia nowych informacji czy wystąpienia jakichkolwiek innych okoliczności. W związku z tym, okoliczności, które rzeczywiście zaistnieją mogą różnić się znacznie od tych, które były przewidywane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości lub z nich wynikały. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się wprost i w całości do wszelkich pisemnych oraz ustnych stwierdzeń odnoszących się do przyszłości dotyczących Spółki lub osób działających w imieniu Spółki.

Ani Spółka ani żaden z członków Grupy lub podmiotów z nią powiązanych, doradców lub przedstawicieli nie zamierzają tworzyć lub dystrybuować żadnych aneksów, poprawek, uaktualnień lub rewizji żadnych informacji, opinii lub stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszej Prezentacji oraz oświadczają, że nie są zobowiązani do podejmowania takich działań. Żadne oświadczenie, zapewnienie ani zobowiązanie, wyraźne ani dorozumiane nie zostało złożone ani nie jest składane co do prawdziwości, kompletności lub poprawności informacji lub opinii zawartych w niniejszej Prezentacji. Ani Spółka ani żaden z członków Grupy lub podmiotów z nią powiązanych, doradców lub przedstawicieli nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikłe w związku z korzystaniem z niniejszej Prezentacji lub z jej treści lub powstałe z jakiegokolwiek tytułu związanego z niniejszą Prezentacją.

Niniejsza Prezentacja nie może być wykorzystywana bez wiedzy Spółki, tj. nie może być kopiowana, modyfikowana, powielana, przesyłana za pomocą innych środków przekazu, dystrybuowana, publikowana na innych stronach internetowych – bez wiedzy oraz zgody Spółki, niezależnie od celów takiego działania. Takie działanie będzie naruszeniem art. 17 oraz art. 23 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Kopiowanie tekstu lub zdjęć ze wskazaniem ich autora lub wraz z załączeniem niniejszej prezentacji również jest zakazane i nie zwalnia podmiotu kopującego z odpowiedzialności wynikającej z art. 79 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Dystrybucja Prezentacji w niektórych krajach może być zakazana. Ani niniejsza Prezentacja ani żadna z informacji związanych z niniejszą Prezentacją nie jest przeznaczona do dystrybucji, publikacji lub wykorzystania przez jakąkolwiek osobę lub podmiot, który jest obywatelem lub rezydentem lub ma siedzibę w jakiegokolwiek miejscowości, stanie, kraju lub innej jurysdykcji, gdzie taka dystrybucja, publikacja lub wykorzystanie byłoby niedozwolone lub nielegalne lub wymagałoby rejestracji lub uzyskania licencji.