

CPD S.A. – Strategia Rozwoju Spółki na lata 2025-2028

Pierwszy Polski REIT notowany na GPW

Warszawa, 30 września 2025 r.

Filary Strategii Inwestycyjnej CPD S.A. na lata 2025-2028

1

Nieruchomości komercyjne w Polsce

2

Nieruchomości Mieszkaniowe na Wynajem na Florydzie, USA

3

Nieruchomości pod Inwestycje Technologiczne

4

Nieruchomości Hotelowe w Polsce i w Europie

Pierwszy Polski REIT notowany na GPW



Plan stworzenia pierwszego polskiego REIT [Real Estate Investment Trust - fundusz inwestycyjnego nieruchomości] notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Cel – portfel nieruchomości o wartości min. 1 miliarda złotych do końca 2028 r.

Filary Strategii

1

Nieruchomości komercyjne w Polsce

Nieruchomości komercyjne w Polsce

- Nowoczesne, ekologiczne, energooszczędne budynki z długoterminowymi umowami najmu z wiarygodnymi najemcami (m.in. jednostki samorządowe, korporacje, firmy usługowe).
- Nabywanie nieruchomości gruntowych w celu budowy nieruchomości komercyjnych we współpracy z doświadczonym, uznanym partnerem branżowym.

2

Nieruchomości Mieszkaniowe na
Wynajem na Florydzie, USA

Nieruchomości Mieszkaniowe na Wynajem na Florydzie, USA



Rynek amerykański oferuje dużą płynność, stabilny popyt na nieruchomości na wynajem oraz dywersyfikację geograficzną i walutową (USD).

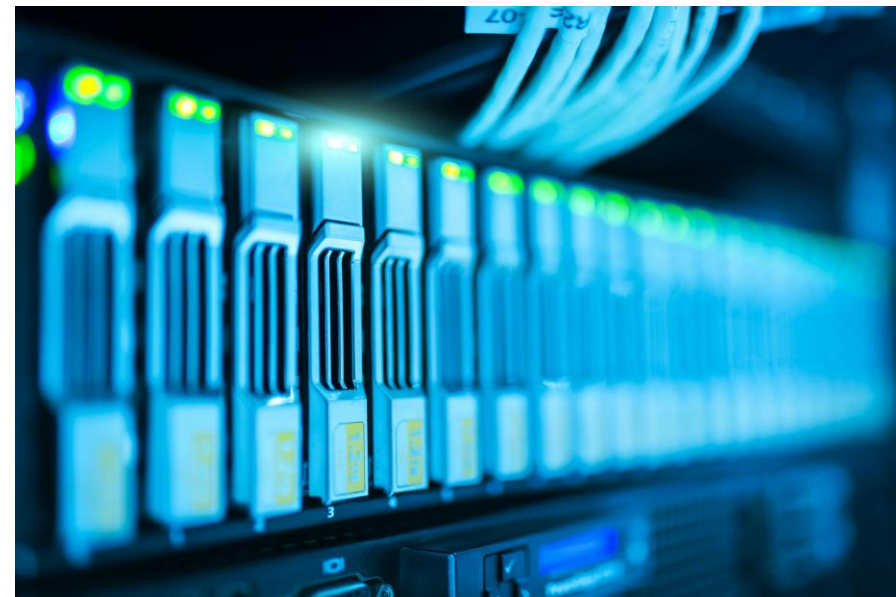
3

Nieruchomości pod Inwestycje Technologiczne

Nieruchomości pod Inwestycje Technologiczne

Nabywanie i rozwijanie nieruchomości z przeznaczeniem pod wynajem dla operatorów centrów danych i fabryk sztucznej inteligencji.

Segment o fundamentalnym wzroście, wymagający specjalistycznej infrastruktury (dostęp do energii, chłodzenie), zapewniający długoterminowe, bezpieczne umowy najmu.



4

Nieruchomości Hotelowe w Polsce i w Europie

Nieruchomości Hotelowe w Polsce i w Europie

nabywanie działek z możliwością budowy hoteli
we współpracy z doświadczonym wykonawcą
branżowym
lub
nabywanie gotowych nowoczesnych hoteli w
kluczowych lokalizacjach turystycznych i
biznesowych (np. Warszawa, Częstochowa,
Katowice, Gdańsk, Łódź, Kraków, Zakopane)



wynajmowanie wiodącym operatorom
hotelowym (np. Hyatt, IHG Hotels,
Hilton, Marriott, Destigo, Accor) na podstawie
długoterminowych umów z gwarancją
minimalnego dochodu

Model ten zapewnia stabilny cash flow bez bezpośredniego zaangażowania w zarządzanie i bieżące operacje.

Docelowa struktura portfela inwestycyjnego

Segment Inwestycyjny	Docelowy Udział	Uzasadnienie
Nieruchomości Magazynowe i Logistyczne (PL)	25%	Wysoki yield (7-8%), fundamentalny wzrost
Biurowce (PL)	20%	Stabilny cash flow, długoterminowe umowy
Nieruchomości Mieszkaniowe (USA)	25%	Dywersyfikacja geogr. i walut. (USA), wzrost
Nieruchomości pod Inwestycje Tech.	15%	Segment wysokiego wzrostu, długie umowy
Hotele (PL i Europa)	15%	Stabilny dochód, dywersyfikacja walut. (EUR)

Kluczowe zalety docelowej struktury portfela (1/2)

- Wysoka Dywersyfikacja: żaden pojedynczy segment lub geografia nie dominują, co znacząco redukuje ryzyko
- Zdywersyfikowanie Stopy Zwrotu i Stabilności: segmenty magazynowy, logistyczny, technologiczny i USA oferują wyższy yield, podczas gdy biura i hotele zapewniają stabilny, przewidywalny cash flow
- Ekspozycja na Silne Gospodarki i Waluty: portfel jest zabezpieczony przed ryzykiem krajowym poprzez inwestycje w USA (USD) i strefie euro (EUR)

Kluczowe zalety docelowej struktury portfela (2/2)

- Odporność na Trendy: portfel jest zabezpieczony przed pojedynczym trendem – łączy siłę logistyki (e-commerce), technologii (AI/cloud), turystyki (hotele) i podstawowych potrzeb (mieszkania)
- Atrakcyjność Rynkowa: taka struktura jest niezwykle atrakcyjna dla inwestorów instytucjonalnych i zagranicznych, co ułatwi przyszłe emisje akcji i wspiera wycenę Spółki

Docelowy portfel inwestycji

Rodzaj Nieruchomości	Docelowy portfel
Nieruchomości Magazynowe i Logistyczne	2-3 parki lub huby magazynowo - logistyczne o łącznej powierzchni ok. 150.000 – 200.000 m ² . Dywersyfikacja najemców: liderzy e-commerce, firmy logistyczne, dystrybutorzy, operatorzy self-storage.
Biurowce (PL)	1-2 budynki biurowe klasy A w Warszawie oraz minimum 3 budynki w miastach regionalnych. Wskaźnik najmu min. 95%, długoterminowe umowy z wiarygodnymi najemcami (najem na okres 10+ lat).
Nieruchomości Mieszkaniowe (USA)	Portfel ~800 - 1000 jednostek mieszkalnych (apartamenty typu multifamily) w zdywersyfikowanych lokalizacjach w Jacksonville. Wskaźnik najmu min. 95%. Zarządzanie przez sprawdzonych operatorów lokalnych pod kierownictwem Zespołu Jarka Tadli.
Nieruchomości pod Data Center i Fabryki AI	2-3 specjalistyczne nieruchomości z infrastrukturą energetyczną i telekomunikacyjną, wynajmowane na długi okres (10+ lat) wiodącym graczom rynkowym.
Hotele (PL i Europa)	2-3 hotele w miastach z umową franczyzową z globalną marką (np. Marriott, Accor) i gwarancją minimalnego dochodu.

Źródła finansowania

Finansowanie inwestycji w latach 2025-2028 poprzez dedykowane do poszczególnych projektów emisje akcji, w zależności od potrzeb.

Wykorzystanie długu pod kątem lewarowania finansowania w zależności od konkretnej inwestycji i możliwości rynkowych. Wykorzystanie wszelkich potencjalnych możliwości na czele z finansowaniem bankowym i emisjami obligacji.

Polityka Dywidendy

Po zatwierdzeniu wyników za **2026 rok** przewidziane jest rozpoczęcie wypłaty **dywidendy**.

Cel wypłat: docelowy poziom dywidendy do 80% skonsolidowanego zysku netto spółki - dystrybuowanie w formie dywidendy, wypłacanej kwartalnie lub półrocznie.



Dziękujemy za uwagę