

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A

CAVATINA HOLDING S.A.

Kraków, 11 maja 2023 r.

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **CAVATINA Holding S.A.** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28b, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.cavatina.pl („**Emitent**”, „**Spółka**”). Obligacje serii P2023A („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro na podstawie: (i) uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 5/01/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r. ws. wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Spółki nr 1/02/2023 z dnia 01 lutego 2023 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji oraz (iii) uchwały Zarządu Spółki nr 02/05/2023 z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii P2023A w ramach programu i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku („**Prospekt**”). Suplement nr 1 do Prospektu z dnia 28 kwietnia 2023 r. został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 09 maja 2023 r.

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi. Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Obligacji wielką literą, a wprost w nich niezdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie.

Prospekt, zawierający Podstawowe Warunki Emisji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (<https://ir.cavatina.pl/obligacje/ii-program-publicznej-emisji-obligacji>) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji zamieszczonymi w Prospekcie. Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

| | |
|-------------------------------------|---|
| Oznaczenie serii: | P2023A |
| Waluta emisji Obligacji | PLN |
| Wstępny kod ISIN: | PLCVTNH00123 |
| Liczba oferowanych Obligacji: | do 25.000 |
| Wartość Nominalna jednej Obligacji | 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) |
| Łączna Wartość Nominalna Obligacji: | do 25.000.000 PLN (dwadzieścia pięć milionów złotych) |
| Cena Emisyjna: | jest stała i równa wartości nominalnej - 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) |
| Minimalna wielkość zapisu: | 1 sztuka |
| Miejsca przyjmowania zapisów: | określone w załączeniu do niniejszych Ostatecznych Warunków Emisji |
| Zasady redukcji zapisów: | redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji. |
| Tryb rejestracji Obligacji: | rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku |

Agent Techniczny: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji: Rynek Regulowany

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 12 maja 2023 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 26 maja 2023 r.

Przewidywany termin warunkowego przydziału: 31 maja 2023 r.

Przewidywany Dzień Emisji: 5 czerwca 2023 r.

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: 5 czerwca 2023 r.

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym: czerwiec 2023 r.

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Cel Emisji: Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Podmiotu Zabezpieczającego w rozumieniu Prospektu, w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów pod projekty deweloperskie oraz na finansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

Dzień Wykupu: 5 grudnia 2026 r.

Okresy Odsetkowe:

| Numer Okresu Odsetkowego | Dzień Ustalenia Stopy Bazowej | Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego | Dzień Ustalenia Praw | Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego |
|--------------------------|-------------------------------|--|----------------------|---|
| 1. | Dzień Emisji – 4 Dni Robocze | Dzień Emisji | 30 listopada 2023 r. | 5 grudnia 2023 r. |
| 2. | 29 listopada 2023 r. | 5 grudnia 2023 r. | 29 kwietnia 2024 r. | 5 maja 2024 r. |
| 3. | 26 kwietnia 2024 r. | 5 maja 2024 r. | 2 grudnia 2024 r. | 5 grudnia 2024 r. |
| 4. | 29 listopada 2024 r. | 5 grudnia 2024 r. | 29 kwietnia 2025 r. | 5 maja 2025 r. |
| 5. | 28 kwietnia 2025 r. | 5 maja 2025 r. | 2 grudnia 2025 r. | 5 grudnia 2025 r. |
| 6. | 1 grudnia 2025 r. | 5 grudnia 2025 r. | 29 kwietnia 2026 r. | 5 maja 2026 r. |
| 7. | 28 kwietnia 2026 r. | 5 maja 2026 r. | 2 grudnia 2026 r. | 5 grudnia 2026 r. |

Oprocentowanie: zmienne

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: 6,00%

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: WIBOR dla depozytów 6 miesięcznych

Premia oraz dopuszczalne dni realizacji prawa wcześniejszego wykupu:

| Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu | Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji) |
|--|---|
| 5 maja 2024 r. | 1,00% |
| 5 grudnia 2024 r. | 0,75% |
| 5 maja 2025 r. | 0,50% |
| 5 grudnia 2025 r. | 0,00% |
| 5 maja 2026 r. | 0,00% |

Obowiązkowa Amortyzacja: brak

Dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu: brak

Przewidywane wpływy netto z emisji: 24.162.500 PLN

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: 837.500 PLN

Przeznaczenie wpływów z Oferty: Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Podmiotu

Zabezpieczającego w rozumieniu Prospektu,
w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów
pod projekty deweloperskie oraz na finansowanie
nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA EMITENTA

ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A – PODSUMOWANIE

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami” w związku z ofertą Obligacji serii P2023A. Informacje te są ponumerowane w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W niektórych przypadkach gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie można będzie wskazać żadnych informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

| Sekcja 1. Wprowadzenie zawierające ostrzeżenia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------|---------------------------------|--------------|----------------|-----------------|--------------------------------|------------|------------|--------------|---------------------------------|------------|------------------|----------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|---------|----------------------|
| Ostrzeżenia | Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w Obligacje powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu (w tym Podstawowych Warunków Emisji), Ostatecznych Warunków Emisji oraz ewentualnych suplementów i komunikatów aktualizujących do Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, że Obligacje nie są depozytami (lokataми) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, że w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w Obligacje. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nazwa i międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN) | Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2023A. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00123. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Nazwa (firma):</td> <td>Cavatina Holding Spółka Akcyjna</td> </tr> <tr> <td>Forma prawna</td> <td>Spółka Akcyjna</td> </tr> <tr> <td>Kraj założenia:</td> <td>Polska</td> </tr> <tr> <td>Siedziba:</td> <td>Kraków</td> </tr> <tr> <td>Adres:</td> <td>ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków</td> </tr> <tr> <td>Numer NIP:</td> <td>6793154645</td> </tr> <tr> <td>Numer REGON:</td> <td>368028192</td> </tr> <tr> <td>Telefon:</td> <td>+ 48 33 333 91 10</td> </tr> <tr> <td>Adres strony internetowej:</td> <td>www[.]cavatina[.]pl</td> </tr> <tr> <td>Adres poczty elektronicznej:</td> <td>biuro[@]cavatina[.]pl</td> </tr> <tr> <td>Kod LEI</td> <td>259400LL41Q1CCOZ9M08</td> </tr> </table> | Nazwa (firma): | Cavatina Holding Spółka Akcyjna | Forma prawna | Spółka Akcyjna | Kraj założenia: | Polska | Siedziba: | Kraków | Adres: | ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków | Numer NIP: | 6793154645 | Numer REGON: | 368028192 | Telefon: | + 48 33 333 91 10 | Adres strony internetowej: | www[.]cavatina[.]pl | Adres poczty elektronicznej: | biuro[@]cavatina[.]pl | Kod LEI | 259400LL41Q1CCOZ9M08 |
| Nazwa (firma): | Cavatina Holding Spółka Akcyjna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forma prawna | Spółka Akcyjna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kraj założenia: | Polska | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Siedziba: | Kraków | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adres: | ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Numer NIP: | 6793154645 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Numer REGON: | 368028192 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telefon: | + 48 33 333 91 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adres strony internetowej: | www[.]cavatina[.]pl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adres poczty elektronicznej: | biuro[@]cavatina[.]pl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kod LEI | 259400LL41Q1CCOZ9M08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Nazwa:</td> <td>Komisja Nadzoru Finansowego</td> </tr> <tr> <td>Siedziba:</td> <td>Warszawa</td> </tr> <tr> <td>Adres:</td> <td>ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa</td> </tr> <tr> <td>Numer NIP:</td> <td>7010902185</td> </tr> <tr> <td>Numer REGON:</td> <td>382088467</td> </tr> <tr> <td>Telefon:</td> <td>+48 22 262 50 00</td> </tr> <tr> <td>Adres strony internetowej:</td> <td>www[.]knf[.]gov[.]pl</td> </tr> <tr> <td>Adres poczty elektronicznej:</td> <td>knf[@]knf[.]gov[.]pl</td> </tr> </table> | Nazwa: | Komisja Nadzoru Finansowego | Siedziba: | Warszawa | Adres: | ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa | Numer NIP: | 7010902185 | Numer REGON: | 382088467 | Telefon: | +48 22 262 50 00 | Adres strony internetowej: | www[.]knf[.]gov[.]pl | Adres poczty elektronicznej: | knf[@]knf[.]gov[.]pl | | | | | | |
| Nazwa: | Komisja Nadzoru Finansowego | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Siedziba: | Warszawa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adres: | ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Numer NIP: | 7010902185 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Numer REGON: | 382088467 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telefon: | +48 22 262 50 00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adres strony internetowej: | www[.]knf[.]gov[.]pl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adres poczty elektronicznej: | knf[@]knf[.]gov[.]pl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|------------------------------|---|
| Data zatwierdzenia Prospektu | Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 r. Suplement nr 1 do prospektu został zatwierdzony w dniu 09 maja 2023 r. |
|------------------------------|---|

Sekcja 2. Kluczowe informacje na temat Emitenta

| | |
|--|---|
| Kto jest Emitentem papierów wartościowych? | <p>Oznaczenie Emitenta</p> <p>Emitentem Obligacji jest Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie (LEI: 259400LL41Q1CCOZ9M08). Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce. Emitent wraz ze spółkami zależnymi tworzy grupę kapitałową (Grupa).</p> <p>Działalność podstawowa Emitenta i Grupy</p> <p>Przedmiotem podstawowej działalności Emitenta jest działalność firm centralnych i holdingów, w ramach której Emitent kontroluje i zarządza spółkami wchodzącymi w skład Grupy. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest natomiast realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi, czerpanie korzyści z najmu oraz - w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej - sprzedaż skomercjalizowanych obiektów. Grupa planuje również dodatkowo realizację projektów w obszarze mieszkań na sprzedaż, które charakteryzować się będą korzystnym rozkładem planowanych przepływów pieniężnych oraz potencjałem do generowania atrakcyjnych stóp zwrotów, jako uzupełnienie i wsparcie dla działalności w segmencie nieruchomości komercyjnych.</p> <p>Grupa jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych*. Od 2015 r. (tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy**) do 31 marca 2023 r. Grupa zakończyła budowę dziewiętnastu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 300 tys. m² GLA, z których osiem***, o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł****. W następnych latach Grupa planuje realizację i zakończenie kolejnych projektów o łącznej powierzchni ok. 315 tys. m² GLA, pod które Grupa posiada już zabezpieczone***** nieruchomości gruntowe. Grupa prowadzi działalność w większości dużych miast w Polsce, w szczególności w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach.</p> <p>Realizowane przez Grupę projekty wyróżniają się unikalną architekturą i wysoką jakością wykończenia. Grupa przywiązuje dużą wagę do miastotwórczej roli swoich projektów, dbając o ich naturalne wpasowanie w istniejącą tkankę miejską i zaspokajanie potrzeb lokalnej społeczności. Projekty Grupy były nagradzane w prestiżowych konkursach branżowych, np. International Property Awards, European Property Awards czy Property Design Awards. Grupa kładzie również nacisk na zrównoważone budownictwo, co znajduje potwierdzenie 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.</p> <p>Unikalność modelu biznesowego Grupy polega na możliwości samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją projektów nieruchomości biurowych, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych. Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach: (i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.</p> <p>* Stwierdzenie opiera się na wiedzy Zarządu, wynikającej z dostępnych Zarządowi analiz branżowych dot. nieruchomości biurowych na wynajem, w szczególności pod kątem analizy powierzchni w budynkach sprzedanych oraz znajdujących się w fazie komercjalizacji, budowy i przygotowania.</p> <p>** W 2015 r. nastąpiło rozpoczęcie operacyjnej działalności deweloperskiej przez Podmiot Zabezpieczający, której część aktywów (wybrane projekty w trakcie realizacji oraz udziały w Cavatina GW) wniesiono aportem do Emitenta (a zatem do Grupy) w latach 2017-2018; projekty wniesione aportem były kontynuowane przez Emitenta, natomiast Cavatina GW kontynuuje działalność koncentrującą się na pełnieniu funkcji generalnego wykonawcy.</p> <p>*** Wśród nieruchomości zbytych przez Grupę znajdował się projekt Chmielna 89, którego zbycie nastąpiło poprzez sprzedaż 65% udziałów w spółce Cavatina Office, będącej właścicielem budynku Chmielna 89.</p> <p>**** Na kwotę blisko 1,6 mld zł składają się transakcje sprzedaży: (i) Diamentum Office (ok. 80 mln zł), (ii) Equal Business Park (ok. 430 mln zł), (iii) ponad 100 mln euro wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w Cavatina Office oraz (iv) transakcja portfelowa sprzedaży budynków Tischnera Office, Ocean Office Park A oraz Carbon Tower (ok. 650 mln zł).</p> |
|--|---|

***** Poprzez zabezpieczenie należy rozumieć nabycie nieruchomości gruntowych lub podpisanie umów przedwstępnych nabycia nieruchomości gruntowych, w których warunkiem zawieszającym jest uzyskanie przez Grupę prawomocnego pozwolenia na budowę.

Znaczeni Akcjonariusze Emitenta

Znacznymi akcjonariuszami Emitenta, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu są (na Datę Prospektu): (i) Cavatina Group S.A. posiadająca 17.398.198 akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów, co stanowi 68,43% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) Nationale-Nederlanden OFE posiadający 2.000.000 akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów, co stanowi 7,87% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz (iii) Value FIZ posiadający 1.500.000 akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów, co stanowi 5,90% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Na Datę Prospektu Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie, której jedynym akcjonariuszem jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Michała Dziudę. Tym samym Emitent jest podmiotem pośrednio kontrolowanym przez Michała Dziudę.

Główni dyrektorzy zarządzający Emitenta

W skład Zarządu wchodzi (na Datę Prospektu): Rafał Malarz jako Prezes Zarządu, Daniel Draga jako Wiceprezes Zarządu oraz Szymon Będkowski jako członek Zarządu.

Biegli rewidenci

Badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata obrotowe 2020, 2021 i 2022, jak również przegląd skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r., przeprowadziła Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. W imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie i przegląd ww. skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej przeprowadził Jerzy Buzek, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów Grupy:

| Rachunek zysków i strat (mln zł) | 2022 badane | 2021 badane | 2020 badane |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Przychody z najmu i aranżacji | 72,7 | 40,5 | 59,0 |
| Koszty związane z najmem i aranżacjami | 44,8 | 18,2 | 26,1 |
| Wynik z najmu i aranżacji | 27,9 | 22,2 | 33,0 |
| Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 105,2 | 257,3 | 233,8 |
| Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych | 133,1 | 279,5 | 266,8 |
| Wynik z pozostałych umów z klientami | 0,3 | 11,0 | 0,0 |
| Koszty ogólnego zarządu | 48,0 | 43,3 | 21,8 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 14,3 | 10,3 | 9,1 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 20,3 | 15,5 | 7,5 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 79,5 | 242,0 | 246,5 |
| Przychody finansowe | 7,5 | 1,4 | 4,0 |
| Koszty finansowe | 61,5 | 38,2 | 49,9 |
| Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 9,4 | 30,2 | -0,8 |
| Zysk (strata) brutto | 34,9 | 235,4 | 199,8 |
| Podatek dochodowy | 7,8 | 45,8 | 54,1 |
| Zysk (strata) netto | 27,2 | 189,6 | 145,7 |

Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:

| Bilans (mln zł) | 31.12.2022 badane | 31.12.2021 badane | 31.12.2020 badane |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Aktywa trwałe, w tym: | 2 303,3 | 2 150,5 | 1 292,0 |
| Wartość firmy | 82,4 | 82,4 | 82,4 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 036,4 | 1 903,9 | 1 118,4 |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 70,2 | 60,8 | 29,0 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 21,6 | 26,2 | 50,0 |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 305,0 | 347,7 | 112,8 |
| Zapasy | 64,5 | 64,2 | 33,0 |
| Należności z tyt. najmu oraz pozostałe | 71,7 | 49,3 | 29,3 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 73,2 | 47,6 | 11,8 |
| Pozostałe aktywa niefinansowe | 46,2 | 54,4 | 25,3 |
| Środki pieniężne | 46,8 | 132,0 | 13,4 |
| Aktywa razem | 2 608,2 | 2 498,2 | 1 404,9 |
| Kapitał Własny | 1 081,0 | 1 053,9 | 669,5 |
| Zobowiązania długoterminowe, w tym: | 1 161,3 | 1 075,2 | 534,7 |
| Kredyty i pożyczki | 838,4 | 853,4 | 451,6 |
| Obligacje | 233,9 | 115,8 | 28,4 |
| Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego | 34,1 | 52,8 | 31,2 |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym: | 365,9 | 369,1 | 200,7 |

| | | | | |
|--|---|---------------|---------------|---------------|
| | Kredyty i pożyczki | 176,8 | 127,4 | 67,0 |
| | Obligacje | - | 9,8 | 0,0 |
| | Zobowiązania inwestycyjne | 131,8 | 137,6 | 102,3 |
| | <i>Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne</i> | | | |
| | Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy: | | | |
| | Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł) | 2022 | 2021 | 2020 |
| | | badane | badane | badane |
| | Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym: | -125,2 | -121,5 | -142,5 |
| | Zysk brutto | 34,9 | 235,4 | 199,8 |
| | Korekty razem, w tym: | -160,1 | -356,8 | -342,3 |
| | Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości | -105,2 | -257,3 | -233,8 |
| | Zmiana stanu zapasów | -0,3 | -31,2 | -21,2 |
| | Zmiana stanu należności | -9,0 | -20,0 | -16,0 |
| | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek | -17,2 | 26,0 | -40,4 |
| | Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym: | -22,2 | -504,3 | 196,8 |
| | Zbycie inwestycji w nieruchomości | 644,3 | 0,0 | 556,4 |
| | Splata udzielonych pożyczek | 6,0 | 28,5 | 49,6 |
| | Nakłady na nieruchomości inwestycyjne | -669,8 | -509,8 | -396,1 |
| | Udzielenie pożyczek | - | -6,1 | -13,7 |
| | Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym: | 62,2 | 744,4 | -82,7 |
| | Wpływy z tytułu emisji akcji | - | 187,2 | 0 |
| | Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek | 760,6 | 554,1 | 428,3 |
| | Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych | 123,8 | 97,3 | 19,3 |
| | Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego | 107,8 | 117,0 | 0 |
| | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - | -4,0 |
| | Splaty kredytów/pożyczek | -768,1 | -100,2 | -417,9 |
| | Wykup dłużnych papierów wartościowych | -18,5 | -2,7 | -92,4 |
| | Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora | -119,8 | -82,3 | 0 |
| | Wydatki z tytułu odsetek i prowizji | -20,3 | -23,1 | -14,4 |
| | Przepływy pieniężne netto | -85,3 | 118,6 | -28,4 |
| | Środki pieniężne na koniec okresu | 46,8 | 132,0 | 13,5 |
| | <i>Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne</i> | | | |
| Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta? | <p>Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta i Grupy to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji na Ukrainę, które mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektów realizowanych przez Grupę; 2. Ryzyko wzrostu poziomu rynkowych stóp procentowych w najbliższych miesiącach, co może wpłynąć niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę, a tym samym na jej wyniki finansowe; 3. Ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych ze względu na pandemię COVID-19 wzrost zainteresowania pracą w trybie zdalnym; 4. Ryzyko nieprawidłowości szacunków oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy; 5. Ryzyko ograniczenia dostępności finansowania dłużnego dla Grupy, co może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji. | | | |
| Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych | | | | |
| Jakie są główne cechy papierów wartościowych? | <p>Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane - zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00123. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisania Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych.</p> <p>Przedmiotem oferty publicznej jest do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji serii P2023A, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 25.000.000 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych). Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN).</p> <p>Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 5 grudnia 2026 r.</p> <p>Obligacje uprawniają wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty Odsetek (Oprocentowania) oraz zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (w zależności od terminu wcześniejszego wykupu). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wcześniejszego wykupu jego Obligacji.</p> | | | |

| | <p>Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta. Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p> <p>Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, w okresie pomiędzy nabyciem Obligacji przez Obligatariusza a ich wprowadzeniem do obrotu na rynku regulowanym zbywalność Obligacji będzie ograniczona. Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie określonego w Warunkach Emisji terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------|----------------|---------------------------|---------|--------------------------------|--------|--------------|----|---|--------|------------------------------------|-------------|-------------|----------------|----------------|--|-----|-------|---|---|--|---|---|---|---|---------------------------|-----|-------|---|---|--------------------|-------|-------|---------|-------|----------------------------------|---------|-------|---------|-------|-----------------------------|--------|--------|--------|---------|---|--------|--------|--------|---------|
| <p>Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?</p> | <p>Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalyst.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?</p> | <p>Charakter i zakres zabezpieczenia oraz Podmiot Zabezpieczający</p> <p>Obligacje emitowane będą jako zabezpieczone.</p> <p>Zabezpieczeniem Obligacji będzie udzielone przez Podmiot Zabezpieczający poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji. Poręczenie udzielone zostanie do łącznej maksymalnej wysokości równej 150% każdorazowej (tj. aktualnej na dzień zaistnienia stanu wymagalności zobowiązania zabezpieczonego) łącznej wartości nominalnej Obligacji, w każdym wypadku nie wyższej jednak niż 37.500.000 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych). Poręczenie udzielone zostanie na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 (dziesięciu) lat od terminu zapadalności obligacji, tj. do dnia 5 grudnia 2036 r. W celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonego Poręczenia, Podmiot Zabezpieczający złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu Poręczenia, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu Poręczenia.</p> <p>Podmiotem Zabezpieczającym jest Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000528885, posiadająca kod LEI: 2594004X5HCUFWBP9G55.</p> <p>Stosowne kluczowe informacje finansowe Podmiotu Zabezpieczającego:</p> <p>Do głównych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego należą: (i) akcje Cavatina Group S.A., która posiada m.in. akcje Emitenta i Resi Capital S.A., (ii) udziały w spółce Pensieri di Cavatina srl prowadzącej gospodarstwo rolne i działalność hotelową oraz (iii) pożyczki udzielone podmiotom powiązanim Podmiotu Zabezpieczającego. Zestawienie wartości bilansowej ww. inwestycji na 30 czerwca 2022 r. przedstawia poniższa tabela:</p> <table border="1" data-bbox="336 1585 1465 1720"> <thead> <tr> <th>(tys. zł)</th> <th>30.06.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>akcje Cavatina Group S.A.</td> <td>745 315</td> </tr> <tr> <td>udziały w Pensieri di Cavatina</td> <td>34 177</td> </tr> <tr> <td>udziały inne</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>pożyczki udzielone podmiotom powiązanim</td> <td>62 814</td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: dane zarządcze</p> <p>Wybrane informacje dotyczące jednostkowych zysków i strat Podmiotu Zabezpieczającego:</p> <table border="1" data-bbox="336 1809 1465 2047"> <thead> <tr> <th>Rachunek zysków i strat (tys. zł)</th> <th>01-06.2022*</th> <th>01-06.2021*</th> <th>2021 badane</th> <th>2020 badane</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</td> <td>0,4</td> <td>2 000</td> <td>6</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Wynik brutto ze sprzedaży</td> <td>0,4</td> <td>2 000</td> <td>6</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Wynik ze sprzedaży</td> <td>(687)</td> <td>(488)</td> <td>(5 898)</td> <td>(258)</td> </tr> <tr> <td>Wynik z działalności operacyjnej</td> <td>(2 705)</td> <td>(526)</td> <td>(6 325)</td> <td>(659)</td> </tr> <tr> <td>Przychody finansowe, w tym:</td> <td>36 623</td> <td>80 696</td> <td>98 774</td> <td>256 746</td> </tr> <tr> <td>aktualizacja wartości aktywów finansowych</td> <td>29 570</td> <td>77 163</td> <td>87 021</td> <td>231 370</td> </tr> </tbody> </table> | (tys. zł) | 30.06.2022 | akcje Cavatina Group S.A. | 745 315 | udziały w Pensieri di Cavatina | 34 177 | udziały inne | 19 | pożyczki udzielone podmiotom powiązanim | 62 814 | Rachunek zysków i strat (tys. zł) | 01-06.2022* | 01-06.2021* | 2021 badane | 2020 badane | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 0,4 | 2 000 | 6 | - | Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | - | - | - | - | Wynik brutto ze sprzedaży | 0,4 | 2 000 | 6 | - | Wynik ze sprzedaży | (687) | (488) | (5 898) | (258) | Wynik z działalności operacyjnej | (2 705) | (526) | (6 325) | (659) | Przychody finansowe, w tym: | 36 623 | 80 696 | 98 774 | 256 746 | aktualizacja wartości aktywów finansowych | 29 570 | 77 163 | 87 021 | 231 370 |
| (tys. zł) | 30.06.2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| akcje Cavatina Group S.A. | 745 315 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| udziały w Pensieri di Cavatina | 34 177 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| udziały inne | 19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| pożyczki udzielone podmiotom powiązanim | 62 814 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rachunek zysków i strat (tys. zł) | 01-06.2022* | 01-06.2021* | 2021 badane | 2020 badane | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 0,4 | 2 000 | 6 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 0,4 | 2 000 | 6 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik ze sprzedaży | (687) | (488) | (5 898) | (258) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wynik z działalności operacyjnej | (2 705) | (526) | (6 325) | (659) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Przychody finansowe, w tym: | 36 623 | 80 696 | 98 774 | 256 746 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| aktualizacja wartości aktywów finansowych | 29 570 | 77 163 | 87 021 | 231 370 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|---------------------|--------|--------|--------|---------|
| Wynik brutto | 32 112 | 77 392 | 88 659 | 250 896 |
| Wynik netto | 31 629 | 77 347 | 88 337 | 247 114 |

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego, *dane zarządcze

Wybrane informacje dotyczące jednostkowego bilansu Podmiotu Zabezpieczającego:

| Bilans (tys. zł) | 30.06.2022* | 31.12.2021 badane | 31.12.2020 badane |
|---|----------------|----------------------|----------------------|
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwałe, w tym m.in.: | 851 970 | 845 816 | 759 572 |
| - rzeczowe aktywa trwałe | 84 | 103 | - |
| - inwestycje długoterminowe | 850 425 | 844 642 | 758 934 |
| Aktywa obrotowe, w tym m.in.: | 5 294 | 5 583 | 10 111 |
| - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 399 | 2 803 | 6 012 |
| Suma aktywów | 857 265 | 851 398 | 769 683 |
| Pasywa | | | |
| Kapitał własny ogółem | 799 455 | 784 919 | 696 582 |
| Rezerwy na zobowiązania | 692 | 847 | 1 471 |
| Zobowiązania długoterminowe | 507 | 15 350 | 60 085 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 56 610 | 50 253 | 11 530 |
| Rozliczenia międzyokresowe | - | 30 | 15 |
| Suma pasywów | 857 265 | 851 398 | 769 683 |

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego, *dane zarządcze

Wybrane informacje dotyczące jednostkowych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego:

| Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł) | 01-06.2022* | 2021 badane | 2020 badane |
|---|-------------|----------------|-----------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk/(strata) netto | bd. | 88 337 | 247 114 |
| Korekty | bd. | (91 830) | (258 947) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | bd. | (3 493) | (11 834) |
| Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej | | | |
| Wpływy | bd. | 129 303 | 229 124 |
| Wydatki | bd. | 92 741 | 243 550 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | | | |
| Środki pieniężne na początek okresu | bd. | 6 012 | 1 129 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | bd. | 2 803 | 6 012 |

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego, *dane za okres niedostępne, bd. – brak danych.

Należy mieć na uwadze, że na wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych wykazywanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Podmiotu Zabezpieczającego, w szczególności dominację wartościową akcji Cavatina Group S.A., którego głównym składnikiem majątku są akcje Emitenta (obecnie 17.708.437 akcji stanowiących 69,65% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów).

Najistotniejszym czynnikiem ryzyka dotyczącym Podmiotu Zabezpieczającego jest ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu udzielonego zabezpieczenia. Należy mieć na uwadze, że Podmiot Zabezpieczający nie prowadzi istotnej bieżącej działalności operacyjnej, wobec czego nie generuje regularnych, powtarzalnych przepływów pieniężnych z tej działalności. Podmiot Zabezpieczający nie posiada również płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które – w razie konieczności – mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Podmiotu Zabezpieczającego wynikających z zabezpieczenia.

Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?

Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych zawartych w Prospekcie to: (i) ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji, (ii) ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą, (iii) ryzyko zmiany stopy procentowej oraz (iv) ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.

Sekcja 4. Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym

Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?

Opis warunków oferty

Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/02/2023 z dnia 01 lutego 2023 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł.

Próg emisji

Próg emisji nie został określony.

Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 12 maja 2023 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 26 maja 2023 r.

Termin warunkowego przydziału: 31 maja 2023 r.

Dzień Emisji: 5 czerwca 2023 r.

Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji

Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych.

Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji

Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2023A.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Noble Securities S.A., Dom Maklerski BDM S.A. oraz Dom Maklerski Banku BPS S.A.

Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego lub rachunku sponsora do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi. W przypadku oferty Obligacji nie została zawarta umowa na prowadzenie Rejestru Sponsora Emisji.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje

Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem

| | |
|--|--|
| | <p>i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.</p> <p>Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji</p> <p>Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.</p> <p>Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąża inwestora</p> <p>Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2023A, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 25.000.000 zł. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 837.500 zł, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 24.162.500 zł.</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p> |
| <p>Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?</p> | <p>Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit i) Rozporządzenia 2017/1129.</p> <p>Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.</p> |
| <p>Dlaczego dany jest prospekt jest sporządzany?</p> | <p>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych</p> <p>Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 24.162.500 zł.</p> <p>Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</p> <p>Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji.</p> <p>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu</p> <p>Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregokolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.</p> |

**ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A
- MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW**

Lista POK Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

| Nazwa POK | Adres | Telefon kontaktowy |
|--------------|--|--|
| POK Warszawa | Al. Jerozolimskie 100 00-807 Warszawa | T: +48 22 128 59 00 F: +48 22 128 59 89 |
| POK Poznań | ul. Wyspiańskiego 26B / 24 60-751 Poznań | + 48 61 226 83 14 |
| POK Kraków | ul. Armii Krajowej 16 30-150 Kraków | + 48 12 622 40 80 |
| POK Wrocław | ul. Podwale 83/20 50-414 Wrocław | + 48 71 728 98 75 |
| POK Gdańsk | ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1 80-280 Gdańsk | + 48 58 354 95 63 |
| POK Łódź | ul. Stefana Jaracza 78 90-243 Łódź | + 48 42 307 05 53 |
| POK Lublin | ul. Jana Sawy 2, 20-632 Lublin | + 48 81 565 70 49 |

Lista POK Dom Maklerski Banku BPS S.A.

| L.p. | Nazwa punktu sprzedaży | Adres | | |
|------|------------------------|--------------|-----------|----------------|
| | | kod pocztowy | miasto | ulica |
| 1 | DM BPS Centrala | 00-844 | Warszawa | Grzybowska 81 |
| 2 | PUM Limanowa | 34-600 | Limanowa | Rynek 7 |
| 3 | PUM Gliwice | 44-100 | Gliwice | Dworcowa 41 |
| 4 | PUM Białystok | 15-281 | Białystok | Legionowa 28/4 |
| 5 | PUM Płońsk | 09-100 | Płońsk | Płocka 28 |

Lista POK Noble Securities S.A.

| | |
|-------------|---|
| Częstochowa | ul. Dąbrowskiego 7/4 42-200 Częstochowa T: +48 34 324 05 35 pok.czystochowa@noblesecurities.pl |
| Gdańsk | Al. Grunwaldzka 472 C, Budynek Olivia Star, parter 80-309 Gdańsk T: +48 58 782 07 41 – 42 pok.gdansk@noblesecurities.pl |
| Katowice | ul. Warszawska 29/2 40-009 Katowice T: +48 32 601 25 16, +48 32 447 16 11 pok.katowice@noblesecurities.pl |
| Kraków | ul. Królewska 57, 30-081 Kraków T: +48 12 655 70 08 pok.krakow@noblesecurities.pl |
| Łódź | ul. Sienkiewicza 82/84, 90-318 Łódź T: +48 42 630 88 05 pok.lodz@noblesecurities.pl |
| Poznań | ul. Półwiejska 42 Stary Browar, Budynek Słodowni, poziom +2. 61-888 Poznań T: +48 61855 02 44, + 48 618 55 02 40 pok.poznan@noblesecurities.pl |
| Warszawa | Rondo I. Daszyńskiego 2C, Budynek The Warsaw HUB, piętro 9, 00-843 Warszawa T: +48 22 213 22 11 pok.warszawa@noblesecurities.pl |
| Wrocław | ul. Braniborska 40, piętro 4 53-332 Wrocław T: +48 71 338 22 10 – 11 pok.wroclaw@noblesecurities.pl |

Lista POK Dom Maklerski BDM S.A.

| L.p. | Nazwa punktu sprzedaży | Kod pocztowy | Miasto | Ulica |
|------|--|--------------|------------------|--------------------------|
| 1 | Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała | 43-300 | Bielsko-Biała | ul. Stojłowskiego 27 |
| 2 | Niepełnozakresowy POK Jastrzębie-Zdrój | 44-335 | Jastrzębie-Zdrój | ul. Łowicka 35 |
| 3 | Pełnozakresowy POK Katowice | 40-096 | Katowice | ul. 3-go Maja 23 |
| 4 | Niepełnozakresowy POK Kęty | 32-650 | Kęty | ul. Sobieskiego 16 |
| 5 | Pełnozakresowy POK Kraków | 31-153 | Kraków | ul. Szlak 67 |
| 6 | Pełnozakresowy POK Lubin | 59-300 | Lubin | ul. Skłodowskiej-Curie 7 |
| 7 | Pełnozakresowy POK Tarnów | 33-100 | Tarnów | ul. Krakowska 11a |
| 8 | Pełnozakresowy POK Tychy | 43-100 | Tychy | aleja Jana Pawła II 20 |
| 9 | Pełnozakresowy POK Warszawa | 00-672 | Warszawa | ul. Piękna 68 |
| 10 | Niepełnozakresowy POK Wrocław | 53-129 | Wrocław | ul. Sudecka 74 |