



WYPIS

Repertorium A numer 6325/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia trzeciego września dwa tysiące dwudziestego piątego roku (03-09-2025 r.), przed notariuszem **BEATĄ CIŚLAK**, w jej Kancelarii Notarialnej w Bielsku-Białej przy ulicy Komorowickiej numer 18, stała się: -----

Pani **Patrycja Lesiak-Świątek**, córka / -----

PESEL: -----

zamieszkała według oświadczenia pod adresem: -----

ulica

numer -----

podająca adres do korespondencji: -----

która oświadcza, że: -----

- w niniejszym akcie działa w imieniu Spółki o firmie: **CAVATINA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, adres: 30-552 Kraków ulica Wielicka numer 20, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000528885, jako Prokurent Samoistny Spółki uprawniona do samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców stan na dzień 3 września 2025 roku, Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, przy czym stawająca wyjaśnia, że powyższej Spółce został nadany numer identyfikacji podatkowej NIP 5252601285 oraz numer identyfikacyjny REGON 360087947, jak również zapewnia, że nie są jej znane żadne okoliczności uniemożliwiające jej reprezentowanie powyższej osoby prawnej, a dane ujawnione w rejestrze nie uległy zmianie, a ponadto oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka nie została postawiona w stan likwidacji w myśl przepisów ustawy kodeks spółek handlowych, nie została wobec niej ogłoszona upadłość oraz nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne, jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości reprezentowanej przez nią Spółki bądź o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do reprezentowanej przez nią Spółki, jak również nie są

- wymagane żadne uchwały spółki na złożenie oświadczeń udokumentowanych niniejszym aktem, -----
- nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające jej uprawnienie do reprezentowania spółki oraz że wpisy w powołanym wyżej rejestrze od dnia wydania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, której wydruk okazano, do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie oraz powołanie jej na Prokurenta do dnia dzisiejszego nie uległo zmianie, a także nie istnieją okoliczności, które mogłyby spowodować nieważność jej powołania; wobec czego jest ono skuteczne i aktualne, -----
 - do chwili obecnej nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające jej uprawnienie do reprezentowania Spółki (w szczególności takie uprawnienie nie wygasło, ani nie uległo zmianie oraz nie została odwołana z pełnionej funkcji) oraz reprezentowana przez nią Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, układowe ani żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań. -----

Spółka pod firmą: **Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie zwana będzie w dalszej treści tego aktu również jako „Spółka” lub „Poręczyciel”. -----

Stawająca oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności wynikające z ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, powodujące unieważnienie jej dowodu osobistego lub konieczność jego wymiany. -----

Tożsamość stawającej oraz jej numer PESEL notariusz stwierdziła na podstawie jej dowodu osobistego o numerze -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5) KPC

§ 1.

Pani Patrycja Lesiak – Świątek działająca w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że:-----

1. w dniu 17 kwietnia 2025 r. Zarząd spółki pod firmą Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie (adres spółki: ulica Wielicka numer 20, 30-552 Kraków, REGON: 368028192, NIP: 6793154645, KRS: 0000690167) („Emitent”), na podstawie uchwały nr 3/04/2025, postanowił ustanowić IV Prospektowy Program Emisji Obligacji, w ramach którego Emitent jest uprawniony do emitowania, w jednej lub wielu seriach, zabezpieczonych obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej

wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 200.000.000,00 zł (dwieście milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („Program”), dla których podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy, zostały określone w dokumencie „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” przyjętym na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 01/06/2025 Zarządu Emitenta z dnia 16 czerwca 2025 r. („Podstawowe Warunki Emisji”);-----

2. Emitent, w ramach Programu i na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/08/2025 z dnia 18 sierpnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii P2025B w ramach IV Prospektowego Programu Emisji Obligacji i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji („Uchwała Emisyjna”) oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1/09/2025 z dnia 03 września 2025 r. w sprawie zwiększenia wielkości emisji i warunkowego przydziału obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025B, emituje do 111.355 (sto jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025B o wartości nominalnej 100,00 EUR (sto euro) każda i łącznej wartości nominalnej do 11.135.500 EUR (jedenaste milionów sto trzydzieści pięć tysięcy pięćset euro), z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 11 września 2029 r. („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy określone zostały w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji oraz dokumencie „Ostateczne Warunki Emisji Obligacji Serii P2025B Cavatina Holding S.A.” przyjętym na podstawie Uchwały Emisyjnej („Ostateczne Warunki Emisji”) (Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji będą dalej zwane łącznie „Warunkami Emisji” i stanowią załącznik do niniejszego aktu), z których to Warunków Emisji wynika m.in., że:-----

a) Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o obligacjach”);-----

b) zgodnie z pkt 9.1 Podstawowych Warunków Emisji Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia na rzecz obligatariuszy następujących świadczeń: -----

i. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, -----

ii. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek; -----

iii. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta i zastrzeżenia jej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii; -----

c) zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu jedenastego września dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku (11.09.2029 r.) („Dzień Wykupu”) przy czym wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 11 – 12 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): -----

i. w przypadkach wskazanych w pkt. 11.1 i 11.2 Podstawowych Warunków Emisji, lub -----

ii. na żądanie obligatariusza zgodnie z pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji, lub

iii. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji, lub ----

iv. w częściach, w Dniach Płatności Odsetek i w wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji, zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji; -----

d) wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta za każdą Obligację jej wartości nominalnej („**Kwota Wykupu**”) powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji oraz – w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – o Premię; -----

e) zgodnie z pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji. Emitent jest uprawniony do dokonania wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w dowolnym Dniu Roboczym począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:-----

i. Emitent zawiadamia obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji, jak również liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi lub część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;-----

ii. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Roboczy, który przypada nie wcześniej niż po upływie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu; -----

iii. wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie;

iv. wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 11.4.3 Podstawowych Warunków Emisji, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień;-----

v. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Kwotą Wykupu (lub jej częścią) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię

liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części wartości nominalnej Obligacji), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji, o ile wypłata takiej Premii została przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji;-----

f) z chwilą wykupu Obligacji ulegają umorzeniu;-----

g) zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji oprocentowanie będzie zmienne i wynosić będzie wskaźnik EURIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych powiększony o marżę w wysokości 6,00 % (sześć procent) („**Odsetki**”); Poszczególne okresy odsetkowe wskazane zostały w Ostatecznych Warunkach Emisji;-----

h) zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji, Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela, przy czym Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty świadczeń, które będą wynikać z Poręczenia;-----

3. w dniu 17 kwietnia 2025 roku Emitent oraz spółka pod firmą BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309 („**Administrator Zabezpieczeń**”) zawarli umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, w odniesieniu do zabezpieczeń obligacji emitowanych w ramach Programu i zlecił mu wykonywanie względem tych zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy. Zgodnie z tą umową Administrator Zabezpieczeń podejmuje czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia, tj. poręczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji („**Wierzytelności**”) nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń odpowiednie instrukcje egzekucyjne, -----

4. w dniu 03 września 2025 roku Poręczyciel i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę poręczenia („**Umowa Poręczenia**”), z której wynika, że: -----

1) zgodnie z pkt 2.1 Umowy Poręczenia Poręczyciel zobowiązał się, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać

wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, w szczególności zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania Zabezpieczone**”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych Zobowiązań Zabezpieczonych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo upływu terminu ich wymagalności („**Poręczenie**”),-----

2) za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z Poręczenia Poręczyciel zobowiązany będzie do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości określonej w pkt 2.7 Umowy Poręczenia, -----

3) Poręczenie, o którym mowa powyżej, udzielone zostało na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, tj. do dnia wygaśnięcia Zobowiązań Zabezpieczonych (Wierzytelności), nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2039 r.,-----

4) Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia, do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, w każdym wypadku nie wyższej jednak niż 16.703.250 EUR (szesnaście milionów siedemset trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt euro), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2039 r.;-----

5. na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu Spółki;-----

6. wyrażenia pisane wielką literą, a niezdefiniowane w niniejszym akcie, mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.-----

§ 2.

1. Pani Patrycja Lesiak – Świątek działająca w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że w zakresie opisanego w § 1 niniejszego aktu notarialnego obowiązku wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo terminu ich wymagalności, **poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie na rzecz Administratora Zabezpieczeń tj. spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (nr KRS 0000505020), działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji, egzeku-**

cji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty maksymalnej 16.703.250 EUR (szesnaście milionów siedemset trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt euro),-----

a ponadto postanawia, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tych obowiązków jest bezskuteczny upływ terminu do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Poręczenia, wskazanego przez Administratora Zabezpieczeń w wezwaniu do zapłaty złożonym Poręczycielowi zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2.5.2 Umowy Poręczenia („Wezwanie do Zapłaty”), która to okoliczność zostanie potwierdzona przez Administratora Zabezpieczeń oświadczeniem w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

2. Pani Patrycja Lesiak – Świątek działająca w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej. -----
3. Pani Patrycja Lesiak – Świątek działająca w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2039 roku**.-----
4. Pani Patrycja Lesiak – Świątek działająca w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie: (i) złożeniem przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi Wezwania do Zapłaty i przesłaniem go Poręczycielowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2023 r. poz. 1640) na adres ustalony zgodnie z pkt. 5 Umowy Poręczenia, oraz (ii) złożeniem przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w Wezwaniu do Zapłaty terminu zapłaty należności przez Poręczyciela.-----
5. Pani Patrycja Lesiak – Świątek działająca w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że:-----
 - stosunek prawny, w związku z którym dłużnik poddaje się egzekucji to: Umowa poręczenia z dnia 03 września 2025 roku (Umowa Poręczenia),-----
 - data powstania zobowiązania dłużnika to: 03 września 2025 roku (data zawarcia Umowy Poręczenia),-----

- treść zobowiązania to: zobowiązanie z tytułu Poręczenia, tj. obowiązku wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo terminu ich wymagalności.-----

§ 3.

Patrycja Lesiak-Świećek działając w imieniu spółki CAVATINA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie postanawia, że „OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2025B CAVATINA HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE” stanowią załącznik do tego aktu. -----

§ 4.

Notariusz poinformowała stawającą o treści i skutkach przepisu art. 777 § 1 pkt 5 ustawy Kodeks postępowania cywilnego, art. 787, 787¹ i 787² Kodeksu postępowania cywilnego oraz o fakcie, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. -----

§ 5.

Stawająca postanawia, że koszty tego aktu ponosi spółka CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, a wypisy tego aktu można wydawać także na rzecz spółki CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, Poręczycielowi oraz Administratorowi Zabezpieczeń w dowolnej liczbie. -----

§ 6. Pobrano:-----

I.	wynagrodzenie za czynność notarialną na podstawie art. 5 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie oraz §§ 2, 3, 5, rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie -----	
II.	podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług według stawki 23% od kwoty zł, tj. kwotę -----	

łącznie pobrano: _____ złotych). -----

Notariusz jako administrator danych osobowych poinformowała stawającą o przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (RODO), a w tym w szczególności o treści art. 13 tego Rozporządzenia, a zatem, że przetwarzanie jej danych następuje w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z dnia 14.02.1991 roku Prawo o notariacie (t.j. z 2017r., Dz.U., poz. 2291 ze zm.), że odbiorcą jej danych będą stosowne osoby, podmioty, urzędy, organy rządowe i samorządowe, określone przepisami ustaw związanych z dokonywanymi czynnościami notarialnymi oraz, że dane te będą przechowywane przez okres niezbędny do wygaśnięcia roszczeń o charakterze cywilnoprawnym lub upływu 10 lat licząc od dnia dokonania czynności, na podstawie art. 90 § 1 ww. Prawa o notariacie; jak również o tym, że przysługuje jej prawo dostępu do swoich danych, prawo do żądania poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych – przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z RODO, w szczególności z art. 17 ust. 3 RODO, a dane te nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej, co stawająca przyjmuje do wiadomości, jak też, że ma prawo wniesienia skargi do organu nadzoru, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych ją dotyczących narusza przepisy prawa. Stawająca przyjmuje także do wiadomości, iż podanie przez nią danych osobowych jest dobrowolne, a konsekwencją ich niepodania była niemożliwość dokonania czynności notarialnej oraz, że do czasu dokonania czynności notarialnej, z przyczyn związanych z jej indywidualną sytuacją, przysługiwało jej prawo wniesienia sprzeciwu przeciwko przetwarzaniu danych i że w dowolnym momencie miała prawo zrezygnować z jakichkolwiek usług Kancelarii Notarialnej co uchyliłoby prawo do przetwarzania jej danych osobowych przez Administratora, za wyjątkiem sytuacji, gdy doszło do zgodnego z prawem przetwarzania, w celu realizacji obowiązku wynikającego z ww. ustawy Prawo o notariacie. Nadto stawająca przyjmuje do wiadomości, że jej dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

NA ORYGINALE PODPISY STAWAJĄCEJ I NOTARIUSZA.

Niniejszy wypis (odpis) aktu notarialnego ma moc prawną oryginału.

WYDANO NA RZECZ: CAVATINA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą
w Krakowie

REPERTORIUM A NUMER 6326/2025.

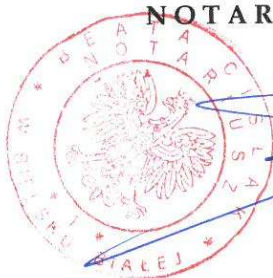
Pobrano:

- I. wynagrodzenie za czynność notarialną na podstawie art. 5 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie oraz § 12 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie.....
- II. podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług – według stawki 23% od kwoty tj. kwotę.....

Łącznie pobrano:

Bielsko-Biała, dnia trzeciego września dwa tysiące dwudziestego piątego roku (03-09-2025 r.).

KANCELARIA NOTARIALNA BEATY CIŚLAK
NOTARIUSZA W BIELSKU-BIAŁEJ



NOTARIUSZ

mgr BEATA CIŚLAK

PUSTA STRONA



OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2025B
CAVATINA HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

Niniejszy dokument („Ostateczne Warunki Emisji”) określa ostateczne warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025B („Obligacje”) emitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 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.cavatinal.pl („Emitent”).

Obligacje emitowane są w ramach IV Prospektowego Programu Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („Program”), na podstawie: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 3/04/2025 z dnia 17 kwietnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce IV Prospektowego Programu Emisji Obligacji („Uchwała o Programie”) oraz (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/08/2025 z dnia 18 sierpnia 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii P2025B w ramach IV Prospektowego Programu Emisji Obligacji 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 26 maja 2025 r. („Prospekt”). Suplement nr 1 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 05 czerwca 2025 r. Suplement nr 2 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 10 czerwca 2025 r.

Ostateczne Warunki Emisji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu. Ostateczne Warunki Emisji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („Warunki Emisji”). Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Emisji wielką literą, a wprost w nich nie zdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie. Do niniejszych Ostatecznych Warunków Emisji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

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 (www.cavatinal.pl) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.inbolescurities.pl).

Inwestycja w Obligacje wiąże się z szeregiem ryzyk właściwych dla dłużnych papierów wartościowych oraz ryzyk związanych z działalnością Grupy Emitenta i Grupy Poręczyciela. Istotne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w punkcie 2 Prospektu - „Czynniki ryzyka”. W szczególności zwraca się uwagę nabywców Obligacji na to, że Obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w Obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy Obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w Obligacje Inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w Obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany (podział posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje Emitenta zwiększa ryzyko Inwestora. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w Obligacje przed upływem okresu, na jaki została wyemitowana, czyli przed dniem jej wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej Obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2025B
Wstępny kod ISIN:	PLCVTNH00248
Liczba oferowanych Obligacji:	do 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy), z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy), najpóźniej na 2 (dwa) Dni Robocze przed Dniem Emisji („Zwiększenie Emisji”). Informacja o Zwiększeniu Emisji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatinal.pl) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www.inbolescurities.pl), jak również zostanie przekazana Komisji Nadzoru Finansowego. W związku ze Zwiększeniem Emisji inwestorom nie będzie przysługiwać uprawnienie do wycofania złożonego zapisu na Obligacje, o którym mowa w art. 17 ust. 1 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego.
Waluta Obligacji:	EUR
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	100,00 EUR (sto euro)
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 7.000.000 EUR (siedem milionów euro), z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji
Cena emisyjna:	jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:
Cena emisyjna:	
Dzień złożenia zapisu:	20 – 22 sierpnia 2025 r.
	23 – 27 sierpnia 2025 r.
	28 – 31 sierpnia 2025 r.
	01 – 02 września 2025 r.
Cena emisyjna może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu nabycia przez Emitenta (w celu ich umorzenia) obligacji Emitenta serii EUR01 w liczbie równej liczbie Obligacji przydzielonych Inwestorowi w zamian za ww. obligacje Emitenta („Potrącenie”).	
Cel Emisji	Nie został określony. Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta.
Rodzaj Oprocentowania:	zmienne
Oprocentowanie dla Obligacji	nie dotyczy

	Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje. W przypadku złożenia przez Inwestora u Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (jako członka konsorcjum dystrybucyjnego) („M/S”) zapisu na Obligacje obejmującego jednocześnie (i) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potracenia, jak również (ii) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem środków pieniężnych, takiemu Inwestorowi (w odpowiedzi na taki zapis) w pierwszej kolejności przydzielone zostaną Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potracenia.
Przewidywane wpływy netto z emisji:	do 6.767.645 EUR, a w przypadku skorzystania z możliwości Zwiększenia Emisji – do 14.535.645 EUR
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	do 232.355 EUR, a w przypadku skorzystania z możliwości Zwiększenia Emisji – do 464.355 EUR
Inne:	Przyjmowanie zapisów na Obligacje: Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną oraz członków konsorcjum dystrybucyjnego: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Dom Maklerski BDM S.A., z zastrzeżeniem, że zapisy na Obligacje składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną oraz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (jako członka konsorcjum dystrybucyjnego). Sposób opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy: Zapis na Obligacje powinien być opłacony w sposób przewidziany w Prospekcie. Cena emisyjna Obligacji może zostać uiszczona z wykorzystaniem środków pieniężnych albo z wykorzystaniem Potracenia. Zapisy na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potracenia mogą być składane wyłącznie przez Inwestorów, którzy w chwili złożenia takiego zapisu posiadają na Rachunku Obligacji prowadzonym przez M/S obligację Emitenta serii EUR01 („Obligacje Rolowane”) w liczbie nie mniejszej niż liczba Obligacji objętych zapisem. Składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potracenia, Inwestor udzieli M/S pełnomocnictwa do zawarcia z Emitentem umowy będącej podstawą zbycia na rzecz Emitenta (w celu ich umorzenia) wskazanych w formularzu zapisu Obligacji Rolowanych w liczbie równej liczbie Obligacji warunkowo przydzielonych Inwestorowi przez Emitenta w zamian za Obligacje Rolowane i za cenę zbycia w wysokości 102,40 EUR (sto dwa euro 40/100) za jedną Obligację Rolowaną („Cena Zbycia”), jak również będącej podstawą Potracenia („Umowa Zbycia i Potracenia”), której wzór stanowić będzie załącznik do formularza zapisu na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potracenia. Ponadto, składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potracenia, Inwestor złoży M/S dyspozycję blokady Obligacji Rolowanych oraz ich przeksięgowania na rachunek papierów wartościowych Emitenta zgodnie z postanowieniami Umowy Zbycia i Potracenia. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy łączną Ceną Zbycia należną danemu Inwestorowi z tytułu zbycia Obligacji Rolowanych na rzecz Emitenta a łączną ceną emisyjną Obligacji przydzielonych takiemu Inwestorowi w zamian za ww. Obligacje Rolowane, zostanie przez Emitenta wypłacona Inwestorowi w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od Dnia Emisji w sposób określony w Umowie Zbycia i Potracenia. Inwestor jest uprawniony do złożenia więcej niż jednego zapisu na Obligacje. Nie przewiduje się przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych nieposiadających Rachunków Papierów Wartościowych.

Gwarancja emisji Obligacji:

W dniu 18 sierpnia 2025 r. Emitent zawarł z M/S umowę o gwarantowanie zapisów na Obligacje, na podstawie której M/S zobowiązał się złożyć – niezależnie od popytu na Obligacje ze strony Inwestorów – zapis na 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 1.000.000 EUR (jeden milion euro), za cenę emisyjną obowiązującą w dniu złożenia takiego zapisu na Obligacje („Zapis Gwarantowany”). Zapis Gwarantowany będzie mógł zostać złożony w okresie przyjmowania zapisów od Inwestorów, przy czym będzie podlegał redukcji w pierwszej kolejności, co oznacza, że Obligacje zostaną przydzielone M/S w uwzględnieniu Zapisu Gwarantowanego wyłącznie w przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami innymi niż Zapis Gwarantowany będzie niższa niż liczba oferowanych Obligacji (z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji). Z tytułu udzielenia ww. gwarancji, M/S należne będzie wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 1% wartości nominalnej Obligacji objętych Zapisem Gwarantowanym oraz dodatkowo 1% wartości nominalnej Obligacji przydzielonych M/S w uwzględnieniu Zapisu Gwarantowanego, tj. nie wyższe niż 20.000 EUR (dwadzieścia tysięcy euro).

3. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	20 sierpnia 2025 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	02 września 2025 r.
Przewidywany termin warunkowego przydziału:	03 września 2025 r.
Przewidywany Dzień Emisji:	11 września 2025 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	11 września 2025 r.
Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym:	18 września 2025 r.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest 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. Od 2015 r. Grupa zakończyła budowę 22 nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 350 tys. m² GLA, z których 8 (o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA) zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł. Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe. W planach Grupy jest również realizacja mniejszych projektów, położonych w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe). Grupa obecnie realizuje strategię dynamicznego rozwoju na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, której celem jest osiągnięcie pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajduje się 5 projektów o łącznej powierzchni ponad 70 tys. PUM, które dostarczą na rynek blisko 2 000 mieszkań, a w przygotowaniu są 2 kolejne projekty o łącznej powierzchni ponad 37 tys. PUM. Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację ok. 95,3 tys. GLA projektów komercyjnych, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe. Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ok. 125 tys. PUM (ok. 2,7 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2,2 mld zł, a szacowane pozostałe do poniesienia tzw. koszty twarde realizacji tych projektów wynoszą ok. 700 mln zł. 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 komercyjne 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 w przypadku nieruchomości znajdujących potwierdzenie w otrzymanych certyfikatach środowiskowych renomowanych organizacji (np. BREEAM). Dzięki powyższemu oraz trafnej identyfikacji potrzeb klientów, Grupa poryskuje dla swoich budynków najmocniej najwyżej jakości, takich jak międzynarodowe korporacje czy czołowe polskie przedsiębiorstwa.

Unikalność modelu biznesowego Grupy polega na możliwości samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją projektów, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych. Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how Grupa dysponuje zasobami i selekcji nieruchomości gruntowych, (iii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iv) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowymi dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (v) komercjalizacji i sprzedaży oddanych do użytku powierzchni, (vi) obsługi formalnoprawnej, (vii) aktywnego zarządzania projektami komercyjnymi w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (viii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Znaczniki Akcjonariusze Emitenta

Znacznymi akcjonariuszami Emitenta, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu są: (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, co stanowi 5,90% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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 Emitentą

W skład Zarządu wchodzi: Rafał Malarsz jako Prezes Zarządu, Daniel Draga jako Wiceprezes Zarządu oraz Szymon Będkowski jako Wiceprezes Zarządu.

Biegli rewident

Badanie (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz (ii) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. przeprowadziła BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa) („BDO”), wydając sprawozdania z badania zawierające opinie bez

zastreżeń. W opinii BDO badanie ww. rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej przeprowadził Krzysztof Lebiest, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13639).

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

	2024 badane	2023 badane	2022 badane
Rachunek zysków i strat (mln zł)			
Przychody z najmu i aranżacji	132,3	94,3	72,7
Koszty związane z najmem i aranżacjami	63,2	46,6	44,8
Wynik z najmu i aranżacji	69,1	47,7	27,9
Przychody z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	68,5	150,6	105,2
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	137,6	198,4	133,1
Wynik z pozostałych umów z klientami	1,2	0,3	0,3
Koszty ogólnego zarządu	48,2	48,7	48,0
Pozostałe przychody operacyjne	10,4	6,8	14,3
Pozostałe koszty operacyjne	6,9	15,4	20,3
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	93,0	142,3	79,5
Przychody finansowe	32,0	78,3	7,5
Koszty finansowe	112,6	92,8	61,5
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,1	14,3	9,4
Zysk (strata) brutto	12,4	113,6	34,9
Podatek dochodowy	1,5	7,8	1,5
Zysk (strata) netto	10,8	90,5	27,2

Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:

	31.12.2024 badane	31.12.2023 badane	31.12.2022 badane
Bilans (mln zł)			
Aktywa trwałe, w tym:	3 010,2	2 715,9	2 303,3
Wartości firmy	82,4	82,4	82,4
Nieruchomości inwestycyjne	2 746,6	2 470,2	2 036,4
Wartości w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55,9	56,0	70,2
Pozostałe aktywa finansowe	9,1	12,5	21,6
Aktywa obrotowe, w tym:	498,3	418,0	305,0
Zapasy	373,3	231,9	64,5
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	28,4	19,0	71,7
Pozostałe aktywa finansowe	48,6	58,9	73,2
Pozostałe aktywa niefinansowe	22,3	41,7	46,2
Środki pieniężne	17,3	62,1	46,8
Aktywa razem	3 508,5	3 133,9	2 608,2
Kapitał własny	1 182,5	1 171,6	1 081,0
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 643,6	1 556,7	1 161,3
Kredyty i pożyczki	1 148,4	1 144,1	838,4
Obligacje	350,3	290,3	233,9
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	74,8	54,7	34,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	682,4	405,7	365,9
Kredyty i pożyczki	242,9	174,9	176,8
Obligacje	111,9	77,0	-
Zobowiązania inwestycyjne	109,4	67,0	131,8

Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy:

	2024 badane	2023 badane	2022 badane
Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-65,2	-19,5	-125,2
Zysk brutto	113,6	113,6	34,9
Korekty razem, w tym:	52,7	-133,1	-160,1
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-68,5	-150,6	-105,2
Zmiana stanu zapasów	-138,2	-73,8	-0,3
Zmiana stanu należności	-10,3	20,3	9,0
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	165,2	15,1	-17,2
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-189,0	-390,1	-22,2
Zyski inwestycyjne z nieruchomości	10,9	16,4	64,3
Splata udzielonych pożyczek	5,0	7,6	6,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	207,0	409,2	669,8
Udziały w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,1	14,3	9,4
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	79,2	425,0	63,2
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	-

	Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	138,4	600,6	760,6
	Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	165,3	159,5	123,8
	Otrzymałe finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	222,8	120,8	107,8
	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-
	Splaty kredytów/pożyczek	64,2	258,2	768,1
	Wykup dłużnych papierów wartościowych	76,5	31,4	18,5
	Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	218,2	104,2	113,8
	Wydaki z tytułu odsetek i prowizji	79,1	55,7	20,3
	Przepływy pieniężne netto	-44,8	15,3	-85,3
	Środki pieniężne na koniec okresu	17,3	62,1	46,8
	<i>Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne</i>			

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?

Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta i Grupy to:

- Ryzyko, że 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 wynikających z Obligacji;
- Ryzyko związane z faktem, że 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, w tym wynikających z Obligacji;
- Ryzyko, że Emitent opóźni się lub nie wykona zobowiązań z Obligacji w całości lub części (w szczególności jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności);
- Ryzyko, że wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu;
- Ryzyko związane z faktem, że w najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego Grupy Emitenta;
- Ryzyko, że szacunki oczekiwaných stop 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.

Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych

Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacja zostana zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji Podsumowania Obligacji są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00248. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisania Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych.

Przedmiotem oferty publicznej jest do 70.000 Obligacji o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 7.000.000 EUR z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia przez Emitenta liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 150.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 EUR najpóźniej na 2 Dni Robocze przed Dniem Emisji. Walutą emitowanych Obligacji jest euro (EUR).

Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, dzień wykupu Obligacji został ustalony na 11 września 2029 r. 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.

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, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa. 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 będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) – w ramach rynku Catalist. Jeżeli po zakończeniu oferty publicznej Obligacji Spółka nie spełniałaby wymogów „dopuszczenia i wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym - rynku podstawowym”, Spółka będzie się ubiegać o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym - rynku równoległym. W przypadku niespełnienia Kryteriów dopuszczenia i wprowadzenia

Wpływy	15 307	3 185	38 363
	9 108	14 634	(38 363)
		(11 449)	

	Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, Spółka zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW (Catalist).																																																						
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Charakter i zakres zabezpieczenia oraz Podmiot Zabezpieczający																																																						
	Obligacje emitowane będą jako zabezpieczone. Zabezpieczeniem Obligacji będzie udzielone przez Podmiot Zabezpieczający poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji. Poręczenie udzielone zostanie do maksymalnej wysokości równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Poręczenie udzielone zostanie na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji, tj. do dnia 31 grudnia 2039 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.																																																						
	Podmiotem Zabezpieczającym jest Cavatina sp. z o.o., ul. Wielicka 20, 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: 2594004XSHCUFWBP9G55.																																																						
	Stosowne kluczowe informacje finansowe Podmiotu Zabezpieczającego:																																																						
	Do głównych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego należą: (i) akcje Akcjonariusza Kontrolującego, który posiada m.in. akcje Emitenta i Resi Capital S.A., (ii) udziały w spółce Société Agricola Pensieri di Cavatina SRL oraz Borge di Vignano SRL prowadzących gospodarstwo rolne i działalność hotelową, (iii) pożyczki udzielone Emitentowi, (iv) pożyczki udzielone Resi Capital S.A.																																																						
	Zestawienie wartości bilansowej ww. inwestycji na 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela.																																																						
	<table><tr><th>(tys. zł)</th><th>31.12.2024</th></tr><tr><td>Akcie Cavatina Group S.A.</td><td>964 081</td></tr><tr><td>Udziały w Pensieri di Cavatina</td><td>31 069</td></tr><tr><td>Udziały w pozostałych podmiotach</td><td>996</td></tr><tr><td>Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta</td><td>6 372</td></tr><tr><td>Pożyczki udzielone do Resi Capital S.A. i spółki z grupy kapitałowej Resi Capital</td><td>42 582</td></tr><tr><td>Pożyczki udzielone innym podmiotom</td><td>9 093</td></tr></table>	(tys. zł)	31.12.2024	Akcie Cavatina Group S.A.	964 081	Udziały w Pensieri di Cavatina	31 069	Udziały w pozostałych podmiotach	996	Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta	6 372	Pożyczki udzielone do Resi Capital S.A. i spółki z grupy kapitałowej Resi Capital	42 582	Pożyczki udzielone innym podmiotom	9 093																																								
	(tys. zł)	31.12.2024																																																					
	Akcie Cavatina Group S.A.	964 081																																																					
	Udziały w Pensieri di Cavatina	31 069																																																					
Udziały w pozostałych podmiotach	996																																																						
Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta	6 372																																																						
Pożyczki udzielone do Resi Capital S.A. i spółki z grupy kapitałowej Resi Capital	42 582																																																						
Pożyczki udzielone innym podmiotom	9 093																																																						
Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego																																																							
Wybrane informacje dotyczące jednostkowych zysków i strat Podmiotu Zabezpieczającego:																																																							
<table><tr><th></th><th>2024</th><th>2023</th><th>2022</th></tr><tr><td>Rachunek zysków i strat (tys. zł)</td><td>badane</td><td>badane</td><td>badane</td></tr><tr><td>Wynik z działalności operacyjnej</td><td>105 279</td><td>78 281</td><td>(4 594)</td></tr><tr><td>Wynik brutto</td><td>94 569</td><td>78 211</td><td>38 644</td></tr><tr><td>Wynik netto</td><td>94 458</td><td>76 767</td><td>37 636</td></tr></table>		2024	2023	2022	Rachunek zysków i strat (tys. zł)	badane	badane	badane	Wynik z działalności operacyjnej	105 279	78 281	(4 594)	Wynik brutto	94 569	78 211	38 644	Wynik netto	94 458	76 767	37 636																																			
	2024	2023	2022																																																				
Rachunek zysków i strat (tys. zł)	badane	badane	badane																																																				
Wynik z działalności operacyjnej	105 279	78 281	(4 594)																																																				
Wynik brutto	94 569	78 211	38 644																																																				
Wynik netto	94 458	76 767	37 636																																																				
Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego																																																							
Wybrane informacje dotyczące jednostkowego bilansu Podmiotu Zabezpieczającego:																																																							
<table><tr><th></th><th>31.12.2024</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2022</th></tr><tr><td>Bilans (tys. zł)</td><td>badane</td><td>badane</td><td>badane</td></tr><tr><td>Aktywa</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Aktywa trwałe, w tym m.in.:</td><td>1 050 540</td><td>941 513</td><td>852 976</td></tr><tr><td>- inwestycje długoterminowe</td><td>997 398</td><td>891 242</td><td>851 196</td></tr><tr><td>Aktywa obrotowe, w tym m.in.:</td><td>5 986</td><td>1 391</td><td>5 079</td></tr><tr><td>- środki pieniężne</td><td>294</td><td>375</td><td>623</td></tr><tr><td>Suma aktywów</td><td>1 056 526</td><td>942 904</td><td>858 055</td></tr><tr><td>Pasywa</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Kapitał własny ogółem</td><td>972 659</td><td>886 701</td><td>890 815</td></tr><tr><td>Zobowiązania długoterminowe</td><td>16 740</td><td>3 227</td><td>564</td></tr><tr><td>Zobowiązania krótkoterminowe</td><td>67 127</td><td>52 976</td><td>55 993</td></tr><tr><td>Suma pasywów</td><td>1 056 526</td><td>942 904</td><td>858 055</td></tr></table>		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Bilans (tys. zł)	badane	badane	badane	Aktywa				Aktywa trwałe, w tym m.in.:	1 050 540	941 513	852 976	- inwestycje długoterminowe	997 398	891 242	851 196	Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	5 986	1 391	5 079	- środki pieniężne	294	375	623	Suma aktywów	1 056 526	942 904	858 055	Pasywa				Kapitał własny ogółem	972 659	886 701	890 815	Zobowiązania długoterminowe	16 740	3 227	564	Zobowiązania krótkoterminowe	67 127	52 976	55 993	Suma pasywów	1 056 526	942 904	858 055			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022																																																				
Bilans (tys. zł)	badane	badane	badane																																																				
Aktywa																																																							
Aktywa trwałe, w tym m.in.:	1 050 540	941 513	852 976																																																				
- inwestycje długoterminowe	997 398	891 242	851 196																																																				
Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	5 986	1 391	5 079																																																				
- środki pieniężne	294	375	623																																																				
Suma aktywów	1 056 526	942 904	858 055																																																				
Pasywa																																																							
Kapitał własny ogółem	972 659	886 701	890 815																																																				
Zobowiązania długoterminowe	16 740	3 227	564																																																				
Zobowiązania krótkoterminowe	67 127	52 976	55 993																																																				
Suma pasywów	1 056 526	942 904	858 055																																																				
Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego																																																							
Wybrane informacje dotyczące jednostkowych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego:																																																							
<table><tr><th></th><th>2024</th><th>2023</th><th>2022</th></tr><tr><td>Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)</td><td>badane</td><td>badane</td><td>badane</td></tr><tr><td>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Zysk/(strata) brutto</td><td>94 569</td><td>78 211</td><td>37 636</td></tr><tr><td>Korekty</td><td>(94 118)</td><td>(61 195)</td><td>(36 681)</td></tr><tr><td>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</td><td>451</td><td>37 016</td><td>955</td></tr><tr><td>Wpływy</td><td>9 454</td><td>4 420</td><td>92 868</td></tr><tr><td>Wydanki</td><td>16 185</td><td>10 235</td><td>57 640</td></tr><tr><td>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</td><td>(6 731)</td><td>(5 815)</td><td>35 228</td></tr></table>		2024	2023	2022	Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)	badane	badane	badane	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				Zysk/(strata) brutto	94 569	78 211	37 636	Korekty	(94 118)	(61 195)	(36 681)	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej				Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	451	37 016	955	Wpływy	9 454	4 420	92 868	Wydanki	16 185	10 235	57 640	Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej				Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(6 731)	(5 815)	35 228											
	2024	2023	2022																																																				
Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)	badane	badane	badane																																																				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej																																																							
Zysk/(strata) brutto	94 569	78 211	37 636																																																				
Korekty	(94 118)	(61 195)	(36 681)																																																				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej																																																							
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	451	37 016	955																																																				
Wpływy	9 454	4 420	92 868																																																				
Wydanki	16 185	10 235	57 640																																																				
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej																																																							
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(6 731)	(5 815)	35 228																																																				

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaze w formularzu zapisu na Obligacje pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi.



Wpływy	15 307	3 185	38 363
	9 108	14 634	(38 363)
		(11 449)	

Wpływy	15 307	3 185	
Wydania	9 108	14 634	38 363
Srodki pieniężne netto z działalności finansowej	(11 469)		(38 363)
Srodki pieniężne na początek okresu	375	623	2 803
Srodki pieniężne na koniec okresu	294	375	623

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego

Należy mieć na uwadze, że na wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych wykazywanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Podmiotu Zabezpieczającego, składają się przede wszystkim akcje Cavatina Group S.A., której głównym składnikiem majątku są akcje Emitenta (17 398 198 akcji stanowiących 68,43% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Emitenta).

Najistotniejsze czynniki ryzyka dotyczącego 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.

Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji to: (i) ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia (będących jedynie zobowiązaniami Poręczyciela) jako zabezpieczeń Obligacji poszczególnych serii, (ii) ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń, (iii) ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą oraz (iv) ryzyko zmiany stopy procentowej.

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

Opis warunków oferty
IV Prospektowy Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 3/04/2025 z dnia 17 kwietnia 2025 r. W ramach Programu mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 PLN lub równoważność tej kwoty wyrażona w euro. W ramach Programu dotychczas wyemitowane zostały wyłącznie obligacje serii P2025A o łącznej wartości nominalnej 50 359 000 PLN.
Cena emisji jednej Obligacji jest uzależniona od dnia złożenia zapisu na Obligację przez Inwestora i wynosi: (i) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 20 do 22 sierpnia 2025 r. (włącznie) – 98,50 EUR (dziewięćdziesiąt osiem euro 50/100), (ii) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 23 do 27 sierpnia 2025 r. (włącznie) – 99,00 EUR (dziewięćdziesiąt dziewięć euro), (iii) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 28 do 31 sierpnia 2025 r. (włącznie) – 99,50 EUR (dziewięćdziesiąt dziewięć euro 50/100), a (iv) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 01 do 02 września 2025 r. (włącznie) – 100,00 EUR (sto euro).

Próg emisji
Próg emisji nie został określony.
Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji
Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 20 sierpnia 2025 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 02 września 2025 r.
Termin warunkowego przydziału: 03 września 2025 r.

Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji
Oferta jest skierowana do inwestorów indywidualnych i inwestorów instytucjonalnych.
Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji
Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje. Zapisy na Obligację będą przyjmowane przez Noble Securities S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Dom Maklerski BDM S.A., przy czym zapisy na Obligację składane przez inwestorów instytucjonalnych będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną oraz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (jako członka konsorcjum dystrybucyjnego).

Procedura przyjmowania zapisów na Obligację
Zapisy na Obligację 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 Obligację osobiste, korespondencyjne, z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem 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 Obligację pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi.

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

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiste (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. Zapisy na Obligację opłacane z wykorzystaniem Potrącenia (o którym mowa poniżej) mogą być składane wyłącznie przez inwestorów, którzy w chwili złożenia takiego zapisu posiadają na Rachunku Obligacji prowadzonym przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (jako członka konsorcjum dystrybucyjnego) („M/S”) obligacje Emitenta serii EUR01 („Obligacje Rolowane”) w liczbie nie mniejszej niż liczba Obligacji objętych zapisem.

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 Obligację

Zapis na Obligację opłacany z wykorzystaniem środków pieniężnych powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligację, w kwocie wynikającej z łączny liczb Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską. Firmy Inwestycyjne lub członka konsorcjum dystrybucyjnego, z zastrzeżeniem możliwości opłacenia zapisu składanego przez inwestora instytucjonalnego, który może być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z łączny liczb Obligacji określonej w informacji o występie alokacji przekazanej inwestorowi instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) i ich cenę emisyjną, 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) nabywcą Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) w imieniu Emitenta.

Zapis na Obligację składany w M/S może również zostać opłacony z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością inwestora z tytułu nabycia przez Emitenta (w celu ich umorzenia) Obligacji Rolowanych („Potrącenie”) w liczbie równej liczbie Obligacji przydzielonych inwestorowi w zamian za Obligację Rolowaną. Składając zapis na Obligację opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, inwestor złoży M/S pełnomocnictwa do zawarcia z Emitentem umowy będącej podstawą zbycia na rzecz Emitenta (w celu umorzenia) wskazanych w formularzu zapisu Obligacji Rolowanych w liczbie równej liczbie Obligacji warunkowo przydzielonych inwestorowi przez Emitenta w zamian za zbycie na rzecz zbycia w wysokości 102,40 EUR (sto dwa euro 40/100) za jedną Obligację Rolowaną („Cena Zbycia”), jak również będącej podstawą Potrącenia („Umowa Zbycia i Potrącenia”), które wzor stanowić będzie załącznik do formularza zapisu na Obligację opłacane z wykorzystaniem Potrącenia. Ponadto, składając zapis na Obligację opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, inwestor złoży M/S dyspozycję blokady Obligacji Rolowanych oraz ich przeksięgowania na rachunek papierów wartościowych Emitenta zgodnie z postanowieniami Umowy Zbycia i Potrącenia. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy łączną Ceną Zbycia należną danemu inwestorowi z tytułu zbycia Obligacji Rolowanych na rzecz Emitenta a łączną ceną emisyjną Obligacji przydzielonych takiemu inwestorowi w zamian za ww. Obligację Rolowaną, zostanie przez Emitenta wypłacona inwestorowi w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od Dnia Emisji w sposób określony w Umowie Zbycia i Potrącenia.

Opis zasad, według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligację w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji

Jezeli łączna liczba Obligacji, na które inwestorzy złożyli zapisy będzie większa od 70 000, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 150 000. W dalszej kolejności zapisy inwestorów będą podlegały proporcjonalnej redukcji, z zastrzeżeniem (i) pierwszeństwa redukcji Zapisu Gwarantowanego (zdefiniowanego poniżej), (ii) że w przypadku złożenia przez inwestora w M/S zapisu na Obligację obejmującego jednocześnie zapis na Obligację opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, jak również zapis na Obligację opłacane z wykorzystaniem środków pieniężnych, takim inwestorowi (w odpowiedzi na taki zapis) w pierwszej kolejności przydzielone zostaną Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia oraz (iii) 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

Lista POK
Noble Securities S.A.

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	POK Częstochowa	42-200	Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4
2	POK Gdańsk	80-309	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 472 C (Budynek Oliwia Star, parter)
3	POK Katowice	40-009	Katowice	ul. Młyńska 21/23
4	POK Kraków	30-081	Kraków	ul. Królewska 57
5	POK Łódź	90-318	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84
6	POK Poznań	61-888	Poznań	ul. Półwiejska 42 (Stary Browar, Budynek Słodowni, poziom +2)
7	POK Warszawa	00-838	Warszawa	ul. Prosta 67 (Budynek Skyliner, piętro 13)
8	POK Wrocław	53-611	Wrocław	ul. Strzegomska 42 AB Budynek Millennium Tower IV nr 6.04, piętro VI)

Lista POK
Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100
2.	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B / 24
3.	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16
4.	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20
5.	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1
6.	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78
7.	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2
8.	POK Toruń	87-100	Toruń	ul. Grudziądzka 46-48
9.	POK Bydgoszcz	85-130	Bydgoszcz	ul. Grudziądzka 3/7
10.	POK Rzeszów	35-001	Rzeszów	ul. I. Piłsudskiego 32

Lista POK
Dom Maklerski BDM S.A.

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojalowskiego 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

pojedyncze Obligacje przeznaczane 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.

Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąża inwestora

Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 7.000.000 EUR, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 232.355 EUR, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 6.767.645 EUR.

Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 15.000.000 EUR, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 464.355 EUR, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 14.535.645 EUR.

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.

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.
Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.

Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych

Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta.

Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 6.767.645 EUR. Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 14.535.645 EUR.

Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową

W dniu 18 sierpnia 2025 r. Emitent zawarł z M/S umowę o gwarantowanie zapisów na Obligacje, na podstawie której M/S zobowiązał się złożyć – niezależnie od popytu na Obligacje ze strony Inwestorów – zapis na 10.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 1.000.000 EUR, za cenę emisyjną obowiązującą w dniu złożenia takiego zapisu na Obligacje („Zapis Gwarantowany”). Zapis Gwarantowany będzie mógł zostać złożony w okresie przyjmowania zapisów od Inwestorów, przy czym będzie podlegać redukcji w pierwszej kolejności, co oznacza, że Obligacje zostaną przydzielone w uwzględnieniu Zapisu Gwarantowanego wyłącznie w przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami innymi niż Zapis Gwarantowany będzie niższa niż liczba oferowanych Obligacji (z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji). Z tytułu udzielenia ww. gwarancji, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. należne będzie wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 1% wartości nominalnej Obligacji objętych Zapisem Gwarantowanym oraz dodatkowo 1% wartości nominalnej Obligacji przydzielonych w uwzględnieniu Zapisu Gwarantowanego, tj. nie wyższe niż 20.000 EUR.

Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu

Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.

ZALĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII 1 A

MIEJSCA PRZYMOWANIA ZAPISÓW NA OBLIGACJE

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

4	Niepełnozakresowy POK Kęty	32-650	Kęty	ul. 5-go Maja 43
5	Pełnozakresowy POK Kraków	31-153	Kraków	ul. Sobieskiego 16
				ul. Szlak 67

