

Raport bieżący nr: 8/2025**Data sporządzenia:** 06.03.2025r., godz. 12:12**Skrócona nazwa emitenta:** Cavatina Holding S.A.**Temat:** Zawarcie znaczącej umowy kredytowej przez spółkę zależną Emitenta i udzielenie zabezpieczeń przez Emitenta**Podstawa prawna:** Art. 17 ust. 1 MAR – informacje poufne**Treść raportu:**

Zarząd Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”) informuje, że w dniu dzisiejszym spółka zależna Emitenta, tj. Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**Pożyczkobiorca**”) oraz Emitent, jako gwarant, podjęli decyzję o zaciągnięciu zobowiązań na podstawie umowy pożyczki zawartej z FV Debt Holding S.à r.l. z siedzibą w Wielkim Księstwie Luksemburga („**Pożyczkodawca**”) („**Umowa**”). W ramach Umowy, Pożyczkodawca udziela na rzecz Pożyczkobiorcy pożyczkę w kwocie 40.600.000,00 EUR (słownie: czterdzieści milionów sześćset tysięcy euro), o stałym oprocentowaniu, przeznaczonej na spłatę zadłużenia Pożyczkobiorcy względem banku HYPO NOE LANDESBANK FÜR NIEDERÖSTERREICH UND WIEN AG z siedzibą w St. Pölten („**Hypo**”) oraz w pozostałej części na pokrycie kosztów realizacji inwestycji Quorum B, polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowo - hotelowego we Wrocławiu przy ul. Sikorskiego („**Nieruchomość**”) („**Pożyczka**”).

Pożyczka jest udzielona na okres 24 (słownie: dwudziestu czterech) miesięcy od daty przekazania przez Pożyczkodawcę kwoty Pożyczki.

Pożyczkodawca zobowiązuje się do wypłaty Pożyczki, jeżeli m.in.

- (i) zostaną ustanowione zabezpieczenia określone w Umowie oraz
- (ii) Pożyczkodawca nie stwierdzi przypadku naruszenia.

W Umowie przewidziano m.in. następujące przypadki naruszeń:

- (i) niespełnienie w terminie przewidzianym Umową któregokolwiek ze świadczeń pieniężnych, o których mowa w Umowie,
- (ii) naruszenie zobowiązań do utrzymywania wskaźników finansowych przewidzianych w Umowie na wymaganym poziomie, w tym w zakresie wskaźników LTC, LTV i DSCR oraz wymaganego poziomu kapitałów własnych Pożyczkobiorcy;
- (iii) naruszenie przewidzianych w Umowie zobowiązań dotyczących rozporządzania majątkiem Pożyczkobiorcy lub zaciągania przez Pożyczkobiorcę zadłużenia finansowego;
- (iv) ustanowienie przez podmioty zabezpieczające należyte wykonanie przez Pożyczkobiorcę zobowiązań Pożyczkobiorcy wynikających z Umowy innych zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich;

- (v) niewypłacalność Pożyczkobiorcy lub podmiotów zabezpieczających, o których mowa w pkt. (iv) powyżej oraz wszczęcie postępowania dotyczącego niewypłacalności ww. podmiotów;
- (vi) zaprzestanie działalności podmiotów zabezpieczających, o których mowa w pkt. (iv) powyżej;
- (vii) przeniesienie pozwoleń na budowę;
- (viii) brak przeniesienia praw autorskich;
- (ix) znaczne zniszczenie nieruchomości;
- (x) wykorzystanie środków udostępnionych w ramach pożyczki w sposób niezgodny z celami określonymi w Umowie.

Z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia, na warunkach określonych w Umowie możliwe jest, m.in.:

- (i) odmówienie wypłaty Pożyczki, w całości lub w części,
- (ii) wypowiedzenie Umowy i postawienie Pożyczki w stan natychmiastowej wykonalności.

Postanowienia Umowy przewidują także przypadki dobrowolnej i obowiązkowej wcześniejszej spłaty pożyczki na zasadach i w przypadkach szczegółowo opisanych w Umowie.

Na zabezpieczenie spłaty Pożyczki oraz innych wierzytelności wynikających z Umowy, Pożyczkobiorca ustanowi lub spowoduje ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń:

- (i) ustanowienie hipoteki umownej na Nieruchomości do kwoty 81.200.000,00 EUR z zachowaniem najwyższego pierwszeństwa przed wszystkimi innymi hipotekami i innymi prawami na Nieruchomości, z uwzględnieniem wpisanej obecnie na pierwszym miejscu hipoteki umownej na rzecz Hypo wraz z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnienie miejsce hipoteczne po hipotece ustanowione na rzecz Hypo;
- (ii) zastawy finansowe oraz zastawy rejestrowe o ustanowione przez Emitenta na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Pożyczkobiorcy;
- (iii) zastawy finansowe oraz zastawy rejestrowe ustanowione przez Emitenta na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina GW sp. z o.o. (generalny wykonawca) do czasu pełnego rozliczenia płatności Pożyczkobiorcy na rzecz Generalnego Wykonawcy Nieruchomości Quorum B zaliczki w kwocie ustalonej najpóźniej w dacie podpisania umowy zastawu;
- (iv) zastaw cywilny i zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych Pożyczkobiorcy wraz z pełnomocnictwem do rachunków bankowych Pożyczkobiorcy;
- (v) przelew na rzecz Pożyczkodawcy wszelkich wierzytelności, jakie przysługują lub mogą przysługiwać Pożyczkobiorcy z tytułu m.in.: (i) umów ubezpieczenia wskazanych w Umowie, (ii) umów zawartych z Cavatina GW sp. z o.o. (generalnym wykonawcą);
- (vi) umowa podporządkowania zobowiązań Pożyczkobiorcy wobec jakichkolwiek podmiotów wierzytelnościom Pożyczkodawcy wynikającym z umowy Pożyczki, w tym przysługujących podmiotom z grupy kapitałowej Cavatina wobec Pożyczkobiorcy;

(vii) oświadczenia Pożyczkobiorcy oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji, w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 oraz 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 81.200.000 EUR;

(viii) udzielenie przez Emitenta poręczenia za zobowiązania Pożyczkobiorcy względem Pożyczkodawcy z tytułu Umowy do kwoty 81.200.000 EUR.

Umowa podlega prawu polskiemu. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub pozostające w związku z nią będą rozstrzygane na podstawie Regulaminu Arbitrażowego Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie.

Podpisy osób reprezentujących spółkę:

Rafał Malarz – Prezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski – Wiceprezes Zarządu