



**PROSPEKT PODSTAWOWY
V PROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
CAVATINA HOLDING S.A.**

(spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS pod nr 0000690167)

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z programem emisji obligacji („**Program**”) ustanowionym przez Cavatina Holding S.A. („**Emitent**”). W ramach Programu Emitent może emitować zabezpieczone obligacje na okaziciela („**Obligacje**”) o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Prospekt został sporządzony także w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) dla dłużnych papierów wartościowych - Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”). 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 Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, Spółka zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW (Catalyst). Obligacje będą oferowane w seriach, w ramach powtarzających się emisji, na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie oraz ostatecznych warunkach emisji Obligacji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji**”). Szczegółowe informacje dotyczące liczby emitowanych Obligacji i warunków oferty oraz terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji zawierać będą Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji zostaną opublikowane na stronie internetowej Emitenta.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROGRAMU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA. ISTOTNE RYZYKA ZWIĄZANE Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE EMITENTA 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 NIETYTUACJI 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 OBLIGACJI. 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 NALEŻYCIIE 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 OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WΤÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być opublikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) oraz Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”). Prospekt został sporządzony w oparciu o Załączniki nr 6, 14 i 21 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004. Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Obligacji lub oferty nabycia Obligacji skierowanej do jakiegokolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE, ZASTAWIANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. POZA STANAMI ZJEDNOCZONYMI AMERYKI OBLIGACJE SĄ OFEROWANE W OPARCIU O REGULACJĘ S WYDANĄ NA PODSTAWIE AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. OBLIGACJE PODLEGAJĄ OKREŚLONYM OGRANICZENIOM W ZAKRESIE SPRZEDAŻY, MOŻLIWOŚCI OFEROWANIA, SKŁADANIA ZAPISÓW I ROZPORZĄDZANIA NIMI. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE SĄ ZAMIESZCZONE W PUNKCIE „OGRANICZENIA PROWADZENIA OFERTY”. ANI KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, ANI ŻADNA STANOWA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI NIE ZATWIERDZIŁA ANI NIE ZGŁOSIŁA SPRZECIWIU WOBEC OFERTY OBLIGACJI, ANI NIE WYDAŁA UCHWAŁY W SPRAWIE ADEKWATNOŚCI LUB RZETELNOŚCI DOKUMENTU MARKETINGOWEGO, A SKŁADANIE JAKICHKOLWIEK OŚWIADCZEŃ O ODMIENNEJ TREŚCI JEST PRZESTĘPSTWEM.

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO JAKICHKOLWIEK PODMIOTÓW OBJĘTYCH OGRANICZENIAMI W OFEROWANIU WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW PRAWA, W SZCZEGÓLNOŚCI OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI.

Firma Inwestycyjna:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Prospekt został zatwierdzony w dniu [-] 2026 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje oferowane na podstawie Prospektu. Komisja zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia Prospektowego, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości tych informacji. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF, chyba że Prospekt nie został uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia 2017/1129. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w drodze suplementu albo komunikatu aktualizacyjnego nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

SPIS TREŚCI

1.	OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO	8
2.	CZYNNIKI RYZYKA	11
2.1.	Ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność Spółki do wykonania jej zobowiązań wynikających z Obligacji	11
2.2.	Ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia	23
2.3.	Ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami	25
3.	ISTOTNE INFORMACJE	31
3.1.	Definicje i terminologia	31
3.2.	Zastrzeżenia	31
3.3.	Ostrzeżenie dotyczące opodatkowania.....	32
3.4.	Zmiany do Prospektu	32
3.5.	Termin ważności	33
3.6.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych	33
3.6.1.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych Spółki i Grupy	33
3.6.2.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych Podmiotu Zabezpieczającego	34
3.7.	Stwierdzenia dotyczące przyszłości.....	34
3.8.	Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie	35
3.9.	Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW	37
3.10.	Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych	37
4.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE	39
5.	WYBRANE INFORMACJE DOTYCZĄCE SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ GRUPY	40
5.1.	Informacje ogólne	40
5.2.	Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe.....	40
5.2.1.	Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe	40
5.2.2.	Struktura geograficzna oraz sezonowość przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe.....	41
5.2.3.	Przychody, koszty i wyniki działalności	41
5.3.	Sytuacja finansowa.....	42
5.4.	Płynność i zasoby kapitałowe	44
5.5.	Zobowiązania i aktywa warunkowe	45
5.6.	Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy	46
5.7.	Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy od ostatniego roku obrotowego	46
5.8.	Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Grupy po dacie ostatnich rocznych informacji finansowych, tj. 31 grudnia 2024 roku	47
5.9.	Opis przewidywanego finansowania działalności Grupy	48
5.10.	Tendencje	49

5.10.1.	Tendencje i czynniki mające wpływ na działalność Grupy, występujące w latach 2023-2024 oraz w okresie 9 miesięcy 2025 roku	49
5.10.2.	Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 roku	53
5.10.3.	Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy w roku 2026 i latach kolejnych	53
5.11.	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe.....	55
5.12.	Ratingi	55
6.	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY	56
6.1.	Informacje ogólne o Grupie	56
6.2.	Historia i rozwój działalności Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Podmiot Zabezpieczający, Cavatina GW).....	57
6.3.	Przewagi konkurencyjne Grupy.....	60
6.4.	Przedmiot działalności Grupy.....	62
6.5.	Model biznesowy Grupy	70
6.6.	Strategia Grupy	72
6.7.	Klienci	74
6.8.	Marketing, promocja i sprzedaż Grupy	74
6.9.	Dostawcy Grupy	75
6.10.	Istotne umowy Grupy	76
6.11.	Postępowania sądowe i arbitrażowe	86
7.	OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE.....	88
7.1.	Podstawowe informacje o Spółce	88
7.2.	Przedmiot działalności	88
7.3.	Kapitał zakładowy	88
7.4.	Grupa.....	89
7.5.	Znaczeni akcjonariusze.....	89
7.6.	Kontrola nad Spółką	89
7.7.	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze	90
7.7.1.	Zarząd.....	90
7.7.2.	Rada Nadzorcza.....	92
7.7.3.	Komitet Audytu	97
8.	INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY.....	99
8.1.	Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej lub dopuszczanych do obrotu	99
8.2.	Przepisy prawne na podstawie których utworzono papiery wartościowe	99
8.3.	Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	99
8.4.	Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej / dopuszczonych do obrotu..	100
8.5.	Waluta emisji papierów wartościowych	100

8.6.	Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności, w tym również - w stosownych przypadkach - informacje na temat stopnia podporządkowania papierów wartościowych i potencjalnego wpływu na inwestycję w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji na mocy Dyrektywy 2014/59/UE	100
8.7.	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw	101
8.8.	Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek	102
8.9.	Termin zapadalności	103
8.10.	Wskaźnik rentowności	105
8.11.	Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych	106
8.12.	Podstawa prawna emisji	106
8.13.	Przewidywana data emisji Obligacji	106
8.14.	Opis wszystkich ograniczeń w sposobie przenoszenia papierów wartościowych	106
9.	WARUNKI OFERTY	108
9.1.	Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	108
9.1.1.	Warunki oferty	108
9.1.2.	Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów	109
9.1.3.	Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy	113
9.1.4.	Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)	113
9.1.5.	Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy	114
9.1.6.	Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości	115
9.1.7.	Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano	115
9.2.	Zasady dystrybucji i przydziału	115
9.2.1.	Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe	115
9.2.2.	Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia	115
9.3.	Cena Obligacji	116
9.4.	Plasowanie i gwarantowanie	116
9.4.1.	Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub Firmie Inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce	116
9.4.2.	Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju	116
9.4.3.	Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań". Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja	

	nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji	116
9.5.	Ograniczenia prowadzenia Oferty.....	117
9.6.	Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	117
9.6.1.	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków. Informacje te nie mogą stwarzać wrażenia, że zgoda na dopuszczenie do obrotu zostanie z pewnością wydana	117
9.6.2.	Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane.....	118
9.6.3.	Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju mśp lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu	118
9.6.4.	W przypadku dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym - nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań	119
10.	INFORMACJE O PODMIOTIE ZABEZPIEZAJĄCYM I ZABEZPIECZENIACH	120
10.1.	Charakter Zabezpieczenia	120
10.2.	Zakres Zabezpieczenia.....	120
10.3.	Informacje podlegające ujawnieniu na temat Podmiotu Zabezpieczającego, istotne z punktu widzenia ewentualnej realizacji Zabezpieczenia	121
10.3.1.	Podstawowe informacje o Podmiocie Zabezpieczającym.....	121
10.3.2.	Przedmiot działalności Podmiotu Zabezpieczającego	121
10.3.3.	Kapitał zakładowy	123
10.3.4.	Historia i rozwój działalności Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego	123
10.3.5.	Grupa Podmiotu Zabezpieczającego	123
10.3.6.	Główni udziałowcy Podmiotu Zabezpieczającego.....	124
10.3.7.	Kontrola nad Podmiotem Zabezpieczającym	124
10.3.8.	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Podmiotu Zabezpieczającego	124
10.3.9.	Umowy zawarte przez Podmiot Zabezpieczający istotne dla oceny możliwości wywiązania się Podmiotu Zabezpieczającego ze zobowiązania wynikającego z udzielonego Zabezpieczenia	125
10.3.10.	Postępowania sądowe i arbitrażowe	127
10.3.11.	Wybrane informacje finansowe dotyczące Podmiotu Zabezpieczającego	128
10.3.12.	Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego od daty skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, tj. 30 czerwca 2025 r.....	130
10.3.13.	Opis przewidywanego finansowania działalności Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego	130

10.3.14.	Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, które mają istotne znaczenie dla wypłacalności Podmiotu Zabezpieczającego	131
10.3.15.	Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowego Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego	131
10.3.16.	Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć wpływ na zdolność Podmiotu Zabezpieczającego do wywiązania się z Zabezpieczenia	131
10.3.17.	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe.....	132
10.3.18.	Ratingi	132
10.4.	Dokumenty zabezpieczeń	132
11.	INFORMACJE DODATKOWE	133
11.1.	Zgoda na ustanowienie Programu	133
11.2.	Dostępne dokumenty.....	133
11.3.	Biegły rewident	133
11.4.	Podmioty zaangażowane w Ofertę	133
11.5.	Informacje pochodzące od osób trzecich.....	134
11.6.	Systemy rozliczeniowe	134
11.7.	Warunki ustalenia ceny i liczby Obligacji	134
11.8.	Wskaźnik referencyjny	134
11.9.	Notowanie Obligacji	135
12.	OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	136
12.1.	Oświadczenie Emitenta.....	136
12.2.	Oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego.....	137
12.3.	Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej	138
12.4.	Oświadczenie Doradcy Prawnego	139
13.	SKRÓTY I DEFINICJE	140
14.	ZAŁĄCZNIKI	A-1
14.1	Statut.....	A-1
14.2	Uchwała Zarządu Emitenta w przedmiocie ustanowienia Programu	A-12
14.3	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji	A-14
14.4	Wzór formularza Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.....	A-44
14.5	Umowa Administrowania Zabezpieczeniami	A-50

1. OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis V Prospektowego Programu Emisji Obligacji („Program”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji.

Emitent	Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie
Identyfikator podmiotu prawnego Emitenta (LEI)	259400LL41Q1CCOZ9M08
Strona internetowa	www.cavatina.pl
Opis Programu	V Prospektowy Program Emisji Obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji.
Wielkość Programu	W ramach Programu mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach, w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych seriach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Obligacji emitowanych w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Jednostkowa cena emisyjna Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.
Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia uchwały o emisji Obligacji danej serii.
Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach

	<p>Zbiorczych lub w Rejestrze Sponsora Emisji (o ile możliwość zapisania Obligacji danej serii w Rejestrze Sponsora Emisji zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji) albo – w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji – w dniu zapisania ich w Ewidencji.</p>
Zabezpieczenie Obligacji	<p>Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone, przy czym zabezpieczenia Obligacji zostały szczegółowo określone w pkt. 10 Prospektu oraz pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.</p>
Świadczenie z Obligacji	<p>Z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany będzie do spełnienia na rzecz Obligatariuszy wyłącznie świadczeń pieniężnych, tj. zapłaty wartości nominalnej Obligacji w związku z ich wykupem, odsetek od Obligacji, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta - również Premii określonej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji (o ile wypłata takiej Premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji). Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek, określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Po upływie ostatniego Okresu Odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.</p>
Oprocentowanie Obligacji	<p>Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopę Bazową powiększoną o Marżę, której wysokość lub sposób ustalenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Stopę bazową Obligacji o oprocentowaniu zmiennym stanowić będzie: (i) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w PLN – wskaźnik referencyjny WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN, a (ii) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR – stopa procentowa EURIBOR lub inna stawka referencyjna, która może zastąpić EURIBOR dla depozytów denominowanych w EUR.</p>
Wykup Obligacji	<p>Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, przy czym Dzień Wykupu Obligacji danej serii przypadać będzie nie później niż 5 lat od Dnia Emisji Obligacji takiej serii.</p> <p>Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji aktualnej odpowiednio na Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.</p>
Wcześniejszy wykup Obligacji	<p>W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 2 lub 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje, na żądanie Obligatariusza, podlegają natychmiastowemu wykupowi. W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji (Obowiązkowa Amortyzacja) będzie on przeprowadzany na zasadach określonych w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.</p>
Status Obligacji	<p>Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.</p>
Opodatkowanie Obligacji	<p>Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi,</p>

mogą nakładać podatki na przychody osiągnane przez Inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na Inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji.

Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągnanych przez Inwestora może spowodować, że zysk Inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na Inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na Inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

Notowanie i dopuszczenie do obrotu

Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub (w przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym) wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. System obrotu, do którego Emitent zamierza się ubiegać o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji danej serii, zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Ograniczenia oferowania

Obligacje nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani Obligacje nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Oferta nie jest kierowana do jakichkolwiek podmiotów objętych ograniczeniami w oferowaniu wynikającymi z przepisów prawa, w szczególności Oferta nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji (przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli Państwa Członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w Państwie Członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii), ani do obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi (przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania do obywateli Państwa Członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w Państwie Członkowskim).

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Spółki i Grupy, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Spółkę zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Spółka i Grupa są narażone. Spółka i Grupa mogą być narażone na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Spółkę w oparciu o dwa czynniki, tj.: (i) prawdopodobieństwo jego wystąpienia oraz (ii) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę lub Grupę i Obligacje objęte Prospektem. Ocena ww. czynników została przeprowadzona z wykorzystaniem skali jakościowej dla każdego z czynników: niska - średnia - wysoka. Czynniki ryzyka wymieniane są w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

2.1. Ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność Spółki do wykonania jej zobowiązań wynikających z Obligacji

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.

Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektów komercyjnych, które są różne dla każdego z projektów i mogą dodatkowo zmieniać się w trakcie realizacji projektu, Grupa nie ma możliwości precyzyjnego zaplanowania terminów, w których będzie następowała sprzedaż tych projektów (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie rozkładu przepływów pieniężnych w czasie każdego z projektów, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując poszczególne lata obrotowe Grupy, Inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą nie zostać powtórzone w przyszłości i być istotnie różne od danych historycznych pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na: (i) posiadanie przez Grupę wielu projektów komercyjnych, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami (ii) zmienne, opisane w czynniku ryzyka „Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Grupy”, (iii) czynniki zewnętrzne, w szczególności kształtowanie się kursu EUR/PLN i wpływ umocnienia złotówki na wpływy ze sprzedaży projektu komercyjnego oraz nieprzewidywalność kształtowania się popytu na projekty komercyjne, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariantcie, pomimo realizacji prac wykonawczych i wynajmu poszczególnych projektów komercyjnych zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w danym okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów komercyjnych, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, oraz w związku ze sprzedażą w 2022 r. trzech projektów komercyjnych, tj. Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie. Ponadto, należy zauważyć, że od 2022 roku Grupa nie zrealizowała sprzedaży żadnego ze swoich projektów komercyjnych i nie może wykluczyć, że w razie utrzymującej się bardzo ograniczonej aktywności na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych, taka sytuacja powtórzy się w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na przewidywalność przepływów pieniężnych Grupy w poszczególnych latach w przyszłości, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

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.

Każdy z projektów realizowanych przez Grupę wymaga zaangażowania istotnych nakładów finansowych. Dla jego sfinansowania Grupa indywidualnie planuje i dostosowuje źródła finansowania, obejmujące środki własne oraz finansowanie zewnętrzne (dłużne) w formie pożyczek lub kredytów i obligacji, a w przypadku projektów mieszkaniowych, również wpływy z przedsprzedaży. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

W warunkach podwyższonego poziomu awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na projekty realizowane przez Grupę, w szczególności projekty komercyjne, nie można wykluczyć okresowego dodatkowego utrudnienia lub ograniczenia dostępu do środków pochodzących z kredytów, pożyczek lub obligacji, m.in. poprzez wzrost oczekiwań odnośnie do udziału własnego w projekcie czy też, w przypadku projektów komercyjnych, poziomu najmu, wymaganego do uruchomienia finansowania (dot. w szczególności kredytów bankowych) lub ceny finansowania (dot. wszystkich form finansowania).

Ponadto, na podstawie umów kredytowych i pożyczek, zostały ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania zabezpieczenia spłaty, m.in. w postaci hipotek na nieruchomościach, na których prowadzone są lub będą projekty, będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Grupy. Nie można wykluczyć, że w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązane przez banki albo pożyczkodawców z powodu braku terminowych spłat lub naruszenia kowenantów zawartych w tych umowach. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się istotnie, tj. Grupa zaobserwowała jedynie wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przynajmniej wymaganego do uruchomienia finansowania, który utrzymuje się do dziś, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców wskutek wystąpienia czynników powodujących osłabienie popytu na mieszkania.

Grupa, obok posiadanych projektów komercyjnych, realizuje i planuje realizację kolejnych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Rozszerzenie historycznie prowadzonej działalności powinno pozytywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną Grupy, jednak wiąże się to również z dodatkowym specyficznym ryzykiem związanym z tego typu działalnością, takim jak ryzyko spadku popytu na mieszkania.

Zmiany w polityce monetarnej skutkujące podwyżkami stóp procentowych, mogą mieć wpływ na wysokie koszty kredytów pozyskiwanych przez potencjalnych nabywców mieszkań oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Biorąc pod uwagę decyzje Rady Polityki Pieniężnej podjęte w latach 2023 - 2025, Emitent identyfikuje możliwość spadku poziomu stóp procentowych w kolejnych miesiącach lub utrzymanie ich na niezmiennym poziomie, co przełoży się na niższe oprocentowanie kredytów o zmiennej stopie oprocentowania niż w ostatnim czasie, nadal jednak stopy procentowe są dalekie od poziomów, które nie miałyby istotnego wpływu na podejmowanie przez potencjalnych nabywców decyzji, co do zaciągnięcia kredytu hipotecznego.

Biorąc po uwagę podwyższone koszty pozyskania kredytu hipotecznego, zgodnie z danymi Eurostat od 2010 r. wzrasta popyt na wynajem mieszkań w Unii Europejskiej. Sytuacja na rynku nieruchomości dotyka najmocniej młode osoby, dopiero co wkraczające na rynek pracy, które zostają zmuszone do rezygnacji z zakupu własnego mieszkania. Trend posiadania nieruchomości na własność, który jest wyraźny w Polsce, w Unii Europejskiej słabnie i coraz wyraźniej widać większą otwartość na wynajem mieszkań w miejsce ich zakupu. Nasilenie się tego typu tendencji w Polsce może spowodować spadek wolumenu sprzedawanych mieszkań.

Według danych transakcyjnych NBP liczba mieszkań sprzedanych na analizowanych rynkach wtórnych w ujęciu rocznym wzrosła łącznie o 11% w 2024 r. wobec 4% w 2023 r. przy istotnie większej zmienności popytu na rynku pierwotnym (spadek o 16% w 2024 r. wobec wzrostu o 41% w 2023 r.). Częściowo, potwierdza to przesunięcie popytu z rynku pierwotnego na rynek wtórny w efekcie poszukiwania tańszych mieszkań, niż na rynku pierwotnym i będących bardziej dostosowanych do zdolności kredytowych oraz możliwości finansowych gospodarstw domowych. W 2024 r. biorąc pod uwagę łączną, szacunkową liczbę transakcji sprzedaży mieszkań zarejestrowaną przez NBP na obu rynkach, znacznie więcej transakcji zaobserwowano na rynku wtórnym (57%), niż na rynku pierwotnym (43%) wobec odpowiednio 51% i 49% w 2023 r. Według szacunków NBP, w 2024 r. większość mieszkań nabywano na potrzeby własne (59% transakcji), w tym głównie na pierwsze mieszkanie swoje lub członka rodziny (30% transakcji). W ocenie respondentów badania NBP 41% nabywców zakupiło lokal na inny cel niż własne potrzeby mieszkaniowe (wzrost o 1 pp.), w tym 14% na wynajem (spadek o 1 pp.), 11% zarówno na wynajem, jak i na potrzeby mieszkaniowe (wzrost o 3 pp.), 8% w celu odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie (spadek o 1 pp.) i 8% zarówno na wynajem, jak i na odsprzedaż w korzystnym okresie (bez zmian r/r). W konsekwencji przychody Grupy pochodzące z realizacji projektów mieszkaniowych będą częściowo uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych, zdolności do ich obsługi przez nabywców oraz ewentualnych programów pomocowych. Dostępność kredytów hipotecznych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wyliczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia instrumentów wspierających politykę mieszkaniową. Wynika to również z okoliczności dotyczących działalności instytucji finansowych, które mierzą się z rozstrzygnięciami dotyczącymi kredytów frankowych, próbami podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotych czy też inicjatywami, takimi jak wakacje kredytowe, których koszty obciążają banki. Jednocześnie istnieje niepewność co do dostępności pomocowych programów mieszkaniowych i ich rodzajów w przyszłości co również może przełożyć się na popyt na mieszkania nabywane na cele własne.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Emitenta świadczeń z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – także na zapłacie określonej w Warunkach Emisji Premii. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności, tj. zrealizuje się luka płynności polegająca na przewadze wymagalnych zobowiązań nad sumą zapadających aktywów i dostępnych środków pieniężnych.

W tabeli poniżej przedstawiono wyliczenia luki płynności Grupy wg stanu na 30.09.2025 r., bez uwzględniania w przepływach wpływów hipotetycznych i prognozowanych, tj. np. wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży mieszkań i budynków komercyjnych oraz wpływów z należności wynikających z umów najmu powierzchni biurowej i usługowej.

tys. zł	Okres zapadalności					Razem
	do 30.09.2025	od 01.01.2026 do 31.12.2026	2027	2028	2029 i później	
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania wobec banków:	49 466	8 854	77 607	71 709	986 247	1 193 882
- kredyty	49 422	8 854	77 564	71 709	986 247	1 193 795

- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	45	0	42	0	0	87
Zobowiązania z tytułu obligacji:	70 029	80 589	178 608	71 135	183 385	583 746
Zobowiązania z tytułu pożyczek:	66 121	59 359	170 885	18 166	34 359	348 889
- od jednostek powiązanych	0	5 800	10 083	18 166	0	34 049
- od jednostek niepowiązanych	66 121	53 559	160 802	0	34 359	314 840
Zobowiązania z tytułu leasingu:	3 227	747	1 883	1 315	46 951	54 123
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego:	41 861	0	0	0	0	41 861
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 060	515	2 060	2 060	50 307	57 004
Zobowiązania finansowe łącznie (A)	232 764	150 064	431 043	164 385	1 301 249	2 279 505
Należności finansowe						0
Należności z tytułu pożyczek:	0	0	0	0	35 280	35 280
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0	35 280	35 280
- od jednostek niepowiązanych	0	0	0	0	0	0
Należności finansowe łącznie (B)	0	0	0	0	35 280	35 280
Środki pieniężne na 30.09.2025 (C)	63 419					63 419
Luka płynności (A-B-C)	169 345	150 064	431 043	164 385	1 265 969	2 180 806
Skumulowana luka płynności	169 345	319 409	750 452	914 838	2 180 806	

Źródło: Dane zarządcze Emitenta

Emitent podkreśla, że luka finansowa została skalkulowana przy bardzo rygorystycznych założeniach, tj. m. in.: (i) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu sprzedaży budynków komercyjnych, (ii) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu zawartych umów najmu powierzchni biurowej i usługowej oraz (iii) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań, które to wpływy stanowią elementy podstawowej działalności inwestycyjnej i operacyjnej Emitenta. Równocześnie założono stuprocentową zapadalność zobowiązań finansowych zgodnie z ich obecnymi terminami wymagalności, tj.: (i) bez uwzględniania możliwości zmiany tych terminów poprzez aneksowanie obowiązujących umów oraz (ii) bez uwzględniania możliwości refinansowania tych zobowiązań innymi zobowiązaniami, które Grupa potencjalnie zaciągnie w przyszłości.

Emitent planuje pokrycie wyliczonej w ten rygorystyczny sposób luki płynności poprzez kombinację poniższych elementów: (i) wpływów z tytułu sprzedaży ukończonych i wynajętych budynków, (ii) wpływów z tytułu realizacji i sprzedaży projektów mieszkaniowych, (iii) wpływów z tytułu najmu powierzchni biurowej, (iv) wydłużania okresu zapadalności niektórych finansowań dłużnych, (v) refinansowania zobowiązań finansowych oraz (vi) kolejnych emisji obligacji, z których wpływy przeznaczone będą również na spłatę zapadających zobowiązań finansowych. Dokładny udział wskazanych powyżej elementów nie jest jednak możliwy ponieważ będzie uzależniony od szeregu czynników, takich jak: (i) sytuacja na rynku inwestycyjnym determinująca możliwość sprzedaży ukończonych projektów biurowych oraz poziom cenowy ewentualnych transakcji, (ii) sytuacja na rynku mieszkaniowym determinująca możliwe do uzyskania ceny oraz tempo sprzedaży mieszkań oraz (iii) dostępność finansowania dłużnego determinowana m. in. przez polityki kredytowe polskich i zagranicznych banków czy też apetyt na ryzyko inwestorów lokujących środki w obligacje korporacyjne, a Zarząd ma zamiar na bieżąco dostosować swoje plany do obecnej sytuacji rynkowej.

Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu zadłużenia, istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki, spadku wartości przyszłych zaplanowanych przepływów pieniężnych, w szczególności z powodu opóźnień w sprzedaży poszczególnych projektów względem przyjętych harmonogramów, obniżenia wpływów z najmu, spadku popytu na mieszkania lub ich cen sprzedaży, braku możliwości pozyskania finansowania własnego lub obcego, a także ze względu na inne czynniki skutkujące łącznie brakiem pokrycia luki płynnościowej. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla Inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom

Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta, jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z okolicznościami nieprzewidzianymi, mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.

Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy projektów komercyjnych czy mieszkaniowych, które kontraktują generalne wykonawstwo u podmiotów trzecich (zewnętrznych) odróżnia Grupę fakt, że pełniąc wewnętrznie rolę generalnego wykonawcy, nie może przenosić na podmioty trzecie ryzyk związanych ze wzrostem jakichkolwiek kosztów inwestycji.

Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji projektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych na skutek utrzymującego się wysokiego popytu na rynku mieszkaniowym, który może spowodować wzrost cen usług lub dostępności podwykonawców realizujących projekty mieszkaniowe.

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów. Skutki zbliżone do tych, jakie wywołała wojna w Ukrainie, może mieć

również trwający na Datę Prospektu konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Na Datę Prospektu Grupa nie identyfikuje konkretnych konsekwencji w zakresie cen oraz dostępności nośników energii, jednak nie może wykluczyć ich wystąpienia w przyszłości. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi ani na Bliskim Wschodzie, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2020-2023 kiedy zarówno na skutek stale podnoszonej jakości realizowanych obiektów oraz kolejno pandemii COVID-19, inwazji Rosji na Ukrainę oraz szeroko pojętej presji inflacyjnej, rosły wydatki na materiały i usługi budowlane. Pomimo tego Grupa utrzymuje marże na realizowanych projektach na zadowalającym poziomie. Jednocześnie, w ocenie Spółki nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. Potencjalny dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców, będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

W najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.

Według stanu na 31 grudnia 2023 r. kapitały własne stanowiły - 37,4% sumy bilansowej Grupy, na 31 grudnia 2024 roku – 33,7%, natomiast na 30 września 2025 roku – 30,7%. W najbliższych okresach sprawozdawczych, biorąc pod uwagę harmonogramy realizacji poszczególnych projektów oraz oczekiwane wartości skonsolidowanego wyniku finansowego, przy założeniu braku kolejnych emisji akcji, udział kapitału własnego w sumie bilansowej będzie najprawdopodobniej obniżał się. Wpływ na to będą miały: (i) wzrost zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz (ii) planowane emisje obligacji, w tym Obligacji. Emitent zakłada, że po kilku okresach sprawozdawczych powinno nastąpić stopniowe zmniejszanie stopnia udziału finansowania dłużnego z uwagi na realizację projektów mieszkaniowych, które charakteryzują się znacznie krótszym cyklem inwestycyjnym i są sprzedawane w toku zwykłej działalności operacyjnej.

Wzrost zadłużenia może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, a tym samym przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji. Rosnący udział kapitału obcego w strukturze finansowania generuje wzrost ryzyka obniżenia zdolności do obsługi zobowiązań, w tym płatności wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Szacunki oczekiwanych stóp 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.

Model działalności Grupy przewiduje generowanie przychodów z najmu oraz rozpoznawanie wyniku z wyceny i sprzedaży ukończonych i skomercjalizowanych projektów komercyjnych, będących aktywami o niskim poziomie płynności, których sprzedaż stanowi długotrwały i złożony proces. Pomiędzy rozpoczęciem inwestycji a terminami komercjalizacji, wyceny, sprzedaży i wpływu środków stanowiących zapłatę ceny, pomimo ich zgodności z przyjętym harmonogramem, mogą ulec pogorszeniu warunki rynkowe, w szczególności mogą wystąpić: (i) wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych do wynajmu, (ii) spadek popytu na najem powierzchni biurowych, (iii) osłabienie zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości, (iv) zmiany wysokości czynszów, (v) zmiany oczekiwanych stóp kapitalizacji (m. in. na skutek wzrostu stopy wolnej od ryzyka lub premii za ryzyko), (vi) umocnienie się złotego względem euro, przekładające się - każde z osobna lub w różnych kombinacjach - na zmianę wartości godziwej projektu lub wartości wpływów środków z wynajmu lub sprzedaży. Założenia dotyczące wartości ww. zmiennych przyjmowane przed rozpoczęciem projektu

komercyjnego oraz modyfikowane w jego trakcie, stanowiące podstawę dokonywanych wycen, mogą zatem okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć na różnicę pomiędzy wartościami planowanymi i faktycznymi wpływów środków ze sprzedaży. Wartości ww. zmiennych Grupa przyjmuje opierając się m.in. na danych zawartych w wycenach realizowanych inwestycji, sporządzanych przez podmioty zewnętrzne, dostępnych opracowaniach branżowych oraz doświadczeniach swoich menedżerów. Co więcej, nawet poprawnie ustalona wartość godziwa zgodna z aktualnymi warunkami rynkowymi nie gwarantuje, że finalna cena sprzedaży projektu komercyjnego nie będzie od niej odbiegała, np. na skutek pogorszenia się warunków rynkowych w przyszłości.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów oraz przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w stopniu nieistotnym w wyniku zbycia projektów Diamentum Office, Equal Business Park A, B i C oraz Carbon Tower po cenach transakcyjnych niższych niż wartości bilansowe poszczególnych nieruchomości na dzień sprzedaży. We wszystkich tych transakcjach Grupa osiągnęła satysfakcjonującą rentowność, a zatem i przepływy pieniężne, w całym cyklu życia projektów.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Możliwość pracy w trybie zdalnym i hybrydowym niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.

Pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy podczas jej trwania. W przypadku podmiotów, których personel wykonuje przede wszystkim pracę biurową, głównym przejawem zmian stała się możliwość wykonywania pracy w trybie zdalnym (ang. *Work From Home*, WFH), tj. bez fizycznej obecności pracownika w biurze jako miejscu pracy. Ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym, m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, istnieje prawdopodobieństwo, że część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Aktualnie coraz powszechniejszym rozwiązaniem stała się też praca hybrydowa (częściowo z biura, a częściowo z domu). Pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym osiągają również pracodawcy, a należą do nich m.in. niższe koszty działalności ze względu na możliwe renegotiacje kwot czynszów oraz obniżenie opłat za media, opłat eksploatacyjnych, kosztów sprzętu biurowego. Nie można zatem wykluczyć, że również pracodawcy będą dążyli do przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. Na korzyść takich rozwiązań przemawiają również zmiany w przepisach prawa pracy, gdzie taki model pracy został uregulowany. Jednocześnie ze względu na wady wiążące się z trybem zdalnym, m.in. ograniczone interakcje między pracownikami, mogące przełożyć się negatywnie na przepływ wiedzy oraz innowacyjność, produktywność, szkolenie nowych pracowników i kulturę korporacyjną, akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Mając na uwadze powyższe, jak również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), ocena wpływu tych rozwiązań na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Emitent nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych latach wystąpi spadek popytu na powierzchnie biurowe (zwłaszcza w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym), część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem. To z kolei może wpłynąć na trudności lub brak możliwości komercjalizacji posiadanej przez Grupę powierzchni biurowej lub na obniżenie wysokości możliwych do uzyskania czynszów, a w konsekwencji na przesunięcie w czasie zawarcia umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości lub obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do wartości bilansowej.

W latach 2021-2023 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć – na skutek pandemii COVID-19 - zainteresowanie najmem obniżyło się. Poprzez obniżenie zainteresowania najmem należy rozumieć obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu względem liczby jakiej można by oczekiwać gdyby pandemia nie miała miejsca, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępstwa od założeń w zakresie liczby, średniej wartości czynszu efektywnego i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Liczący kilka lat planowany okres realizacji każdego z projektów oraz możliwość jego wydłużenia z racji wystąpienia okoliczności nieznanych podczas planowania harmonogramu projektu powodują samoistnie wzrost ryzyka zwrotu zainwestowanych środków.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa prowadzi równoległe działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością angażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji, w szczególności w odniesieniu do projektów komercyjnych. Model działalności przyjęty przez Grupę odróżnia ją od większości podmiotów działających na rynku komercyjnych powierzchni biurowych, które: (i) albo prowadzą działalność deweloperską, nie odpowiadając lub odpowiadając w znacznie mniejszym stopniu niż Grupa za generalne wykonawstwo, (ii) albo pełnią w projektach funkcję inwestora. Podobny model działania Grupa zamierza stosować realizując projekty mieszkaniowe.

Ze względu na opisaną specyfikę Grupy, w Grupie następuje kumulacja ryzyk operacyjnych, takich jak na przykład ryzyko wzrostu ceny materiałów i usług budowlanych i wykończeniowych w relatywnie długim okresie realizacji projektu. Istotna część realizowanych przez Grupę projektów znajduje się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Wydłużenie okresu realizacji projektu poza ramy określone pierwotnym harmonogramem powoduje wzrost ryzyka błędów w odniesieniu do szacunków kosztów oraz przyszłych przychodów z projektu. Koszty projektu mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą w szczególności: wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych, brak dostępności podwykonawców, wzrost oczekiwań cenowych za usługi ze strony podwykonawców, niewykonanie prac przez podwykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionej jakości.

Ponadto, w odniesieniu do projektów komercyjnych, okres ich realizacji, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży, wynosi kilka lat, a w jego trakcie nie są generowane istotne wpływy, co naturalnie przekłada się na wzrost ryzyka w stosunku do projektów i przedsięwzięć krótkoterminowych.

Opóźnienie komercjalizacji lub sprzedaży projektu, zarówno komercyjnego jak i mieszkaniowego, wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu jego realizacji, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków.

Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży dla powierzchni biurowych oraz projektów mieszkaniowych, mogą przełożyć się na wzrost kosztów lub ograniczenie przychodów, a w konsekwencji na ograniczenie odzyskiwalności środków zainwestowanych w projekt i wynikające stąd pogorszenie płynności.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, a w konsekwencji przepływów pieniężnych Spółki i Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się głównie w latach 2021-2022, w których Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach w sposób istotny. Ryzyko zrealizowało się również co do zmian pierwotnie przyjętych okresów realizacji projektów komercyjnych, co wpłynęło bezpośrednio na daty ich zakończenia. Grupa dostosowała również plany inwestycyjne do otoczenia rynkowego, co miało wpływ na zmianę lub wydłużenie harmonogramów niektórych z obecnie realizowanych lub planowanych projektów.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obciążone ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody

gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet - w skrajnym przypadku - uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółkę z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprivatyzacyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

W ocenie Emitenta, ryzyko w przypadku Grupy jest wyższe w przypadku realizacji projektów komercyjnych, które z założenia koncentrują się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów może powodować protesty lub sprzeciw społeczny.

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich, nierzadko blisko terenów przeznaczonych i wykorzystywanych pod funkcje mieszkaniowe lub rekreacyjne (parki, skwery).

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciw ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców lub nabywców mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu oraz ceny sprzedaży.

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie - gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy - sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych. Grupa realizuje również projekty mieszkaniowe. W związku z rozwojem technologii oraz ewoluującymi oczekiwaniami potencjalnych użytkowników obiektów, Grupa identyfikuje ryzyko związane z niedostosowaniem oferty w zrealizowanych projektach do oczekiwań najemców lub nabywców mieszkań. Ryzyko ma szczególne znaczenie dla działalności Grupy w odniesieniu do projektów komercyjnych, bowiem w przypadku stwierdzenia braku dopasowania oferty najmu (przez co należy rozumieć m.in. wielkość, standard techniczny lub technologiczny

i estetykę oferowanych powierzchni biurowych oraz obiektów, w których się znajdują), po oddaniu obiektów do użytku nie ma możliwości, bez ponoszenia znaczących nakładów, dokonać ponownego dopasowania oferty do oczekiwań potencjalnych najemców.

Niezależnym czynnikiem, mającym wpływ na atrakcyjność projektu i zainteresowanie odbiorców, jest lokalizacja projektu i jego skomunikowanie, których błędna ocena lub zmiany zmaterializowane w trakcie trwania inwestycji mogą utrudnić lub uniemożliwić wynajem lub sprzedaż po cenach przyjętych w założeniach projektu, niezależnie od nakładów poniesionych na ewentualne uatrakcyjnienie oferty w innych aspektach. Popęlenie błędu choćby w jednym z ww. obszarów może wpłynąć negatywnie na poziom sprzedaży projektów mieszkaniowych albo komercjalizacji ukończonych projektów komercyjnych przy założonych cenach i - w konsekwencji - na możliwość ich sprzedaży docelowym nabywcom.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość przychodów, wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Dla rozpoczęcia realizacji projektu niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej, których brak może opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie inwestycji.

Warunkiem realizacji każdego projektu jest zapewnienie infrastruktury technicznej wymaganej prawem oraz oczekiwaniami przyszłych najemców i inwestorów. Należą do niej w szczególności dostęp do mediów (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej bytowej i burzowej, energetycznej lub ciepłowniczej) oraz drogi publicznej. Istotne jest również zapewnienie szerokopasmowego Internetu, dostępu do komunikacji miejskiej oraz wyposażenie w drogi wewnętrzne. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości, nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku - brak możliwości jego ukończenia. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania - na koszt Grupy - infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Równoległa realizacja wielu projektów generuje wzrost ryzyk operacyjnych Grupy.

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie - gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy - sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych oraz na kompleksowej realizacji projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży docelowemu odbiorcy. Równoległa realizacja wielu projektów o różnej charakterystyce, w różnych lokalizacjach, może wymagać zarządzania priorytetami, co wiąże się z podwyższonym ryzykiem popełnienia błędów o charakterze biznesowym lub organizacyjnym, takich jak na przykład niewłaściwa alokacja zasobów ludzkich do projektów, niewłaściwa alokacja podwykonawców, brak koordynacji współpracy z dostawcami materiałów i usług ze względu na ograniczenia zasobów ludzkich, brak dostatecznego rozpoznania uwarunkowań lokalnych w nowych lokalizacjach. Możliwe jest zatem, iż z powodu błędów popełnionych przez Grupę lub z powodu wystąpienia nieoczekiwanych trudności, realizacja kolejnych projektów nie będzie przebiegała zgodnie z założeniami, w szczególności z pierwotnie założonymi kosztorysami lub harmonogramami budowy i komercjalizacji.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub płynność Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Model biznesowy oparty o pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy w realizowanych projektach przenosi na Grupę ryzyka współpracy z podwykonawcami.

Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, dla zwiększenia rentowności działalności w każdym z realizowanych projektów, Grupa pełni funkcję generalnego wykonawcy i samodzielnie zatrudnia podmioty zewnętrzne, które są odpowiedzialne za wykonanie poszczególnych prac budowlano-montażowych (podwykonawcy). Model ten nie jest często spotykany, w szczególności wśród podmiotów działających na rynku komercyjnych nieruchomości biurowych, z których większość prowadzi albo działalność deweloperską, kontraktując u podmiotów trzecich generalne wykonawstwo lub odpowiadając za nie w istotnie mniejszym zakresie niż Grupa, albo pełni funkcję inwestora w projektach. Jako generalny wykonawca Grupa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy i wykończenia obiektów. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców przez kierownictwo budowy oraz działań jakości, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach we wszystkich realizowanych zakresach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu, ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu, mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia projektu, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji (w tym konieczności zapłaty kar) i utraty wiarygodności Grupy w oczach przyszłego najemcy lub nabywcy.

Niezależnie, w przypadku: (i) braku możliwości pozyskania podwykonawców do realizacji poszczególnych prac budowlano-montażowych w określonych terminach lub (ii) niewystarczającego potencjału ludzkiego lub sprzętowego dostępnych podwykonawców lub (iii) pogorszenia się sytuacji finansowo-ekonomicznej podwykonawców w trakcie realizacji projektu na rzecz Grupy, w tym płynności, istnieje ryzyko zagrożenia terminowości i jakości wykonanych prac oraz przekroczenia budżetów zaplanowanych na ich realizację.

Z racji łączenia funkcji generalnego wykonawcy oraz dewelopera, w przypadku ujawnienia się wad w zakresie prac zrealizowanych przez podwykonawców już po sprzedaży projektu, odpowiedzialność wobec nabywcy ponosi Grupa, jako generalny wykonawca, z zachowaniem prawa regresu do podwykonawcy. W przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów, przy ewentualnym jednoczesnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawcy, poniesione koszty i wydatki na naprawy lub odszkodowania w całości obciążą wyniki finansowe i przepływy Grupy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na komercjalizację projektów lub ich rentowność, a w konsekwencji na wyniki finansowe oraz przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny. Emitent ocenia istotność ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości może ograniczać dostępność nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości, zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe, w tym biurowe, przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy. Dotyczy to w zbliżonej mierze nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-biurowe, usługowo-biurowe oraz czysto biurowe. W konsekwencji, z jednej strony zmniejsza się liczba nieruchomości w najlepszych lokalizacjach, głównie w centrach miast, których nabyciem może być zainteresowana Grupa, z drugiej następuje wzrost ich cen. Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę nowych atrakcyjnych projektów, a tym samym ograniczyć skalę przychodów lub wpłynąć na wzrost kosztów projektów, np. ze względu na konieczność nabywania dobrze zlokalizowanych nieruchomości zabudowanych i przeprowadzania wyburzeń.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa.

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Działalność Grupy podlega również przepisom Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Nowelizacja tej ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne, tj. plan ogólny. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia ww. planu. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do utrudnienia realizacji projektów Grupy. Ponadto, Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Realizacja wyżej wymienionych okoliczności może mieć wpływ na ograniczenie skali realizacji strategii Grupy, a w konsekwencji - na wyniki finansowe.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Spółki z Grupy mogą być zobowiązane do podjęcia czynności lub zostać pociągnięte do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów remediacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym powstanie zobowiązanie do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych, sankcji karnych lub kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się w sposób istotny.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Wartość gruntów nabytych przez Grupę może ulec obniżeniu w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu.

Prowadząc działalność deweloperską, w celu realizacji każdego z projektów Grupa nabywa grunty, nierzadko z wyprzedzeniem czasowym sięgającym kilku lat. W związku z długim okresem planowania, przygotowania i realizacji projektu istnieje ryzyko obniżenia cen rynkowych gruntów, np. w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, utratą atrakcyjności czy popularności lokalizacji, zmianą planów zagospodarowania przestrzennego, zmianą planów inwestycji lokalnych (w szczególności w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej), powodujące obniżenie wartości gruntów posiadanych przez Grupę. Sytuacja taka może przełożyć się na zmniejszenie planowanej rentowności projektu, zawieszenie jego realizacji, zmianę jego przeznaczenia lub, w skrajnym scenariuszu, rezygnację z realizacji.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na perspektywy wzrostu wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2. Ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia

Ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia

Poprzez udzielenie Poręczenia Podmiot Zabezpieczający zobowiązuje się do spełnienia – po wezwaniu Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń – świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Podmiot Zabezpieczający odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Podmiot Zabezpieczający ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy. Oceniając Poręczenie należy mieć na uwadze, że Podmiot Zabezpieczający nie prowadzi istotnej bieżącej działalności operacyjnej, wobec czego nie generuje regularnych, powtarzalnych przepływów pieniężnych z tej działalności. Działalność inwestycyjna Podmiotu Zabezpieczającego jest natomiast nastawiona na inwestowanie w długim okresie, wobec czego również z tej działalności nie są i nie będą w najbliższych latach generowane istotne przepływy pieniężne. 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 Poręczenia.

W tabeli poniżej przedstawiono wyliczenia luki płynności Podmiotu Zabezpieczającego wg stanu na 30.06.2025 r., bez uwzględniania w przepływach wpływów hipotetycznych i prognozowanych, tj. np. wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży mieszkań i budynków komercyjnych oraz wpływów z należności wynikających z umów sprzedaży i najmu mieszkań oraz powierzchni biurowej i usługowej.

tys. zł	Okres zapadalności					Razem
	do 30.06.2026	od 01.07.2026 do 31.12.2026	2027	2028	2029 i później	
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania wobec banków:	129 031	51 463	371 171	259 459	389 120	1 200 244
- kredyty	128 974	49 643	359 394	259 459	389 120	1 186 590
- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	57	1 820	11 777			13 654
Zobowiązania z tytułu obligacji:	139 895	84 899	294 290	83 338	88 350	690 772
Zobowiązania z tytułu pożyczek:	174 689	60 295	287 625	0	0	522 609
- od jednostek powiązanych	35 320	2 737	0	0	0	38 057
- od jednostek niepowiązanych	139 369	57 558	287 625	0	0	484 552
Zobowiązania z tytułu leasingu:	3 869	1 222	2 261	1 315	50 527	59 193
		0				
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego:	42 480		0	0	0	42 480

Pozostałe zobowiązania finansowe	19	2 669	2 060	2 060	50 307	57 116
Zobowiązania finansowe łącznie (A)	489 983	197 879	955 347	344 112	527 997	2 515 318
Należności finansowe						0
Należności z tytułu pożyczek:	0	0	0	0	7 807	7 807
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0	7 807	7 807
- od jednostek niepowiązanych	0	0	0	0	0	0
Należności finansowe łącznie (B)	0	0	0	0	7 807	7 807
Środki pieniężne na 30.06.2025 (C)	17 007					17 007
Luka płynności (A-B-C)	472 976	197 879	955 347	344 112	520 190	2 490 504
Skumulowana luka płynności	472 976	670 855	1 626 202	1 970 314	2 490 504	

Źródło: Dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego

Luka finansowa została skalkulowana przy bardzo rygorystycznych założeniach, tj. m. in.: (i) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu sprzedaży budynków komercyjnych, (ii) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu zawartych umów najmu powierzchni biurowej i usługowej oraz (iii) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań, które to wpływy stanowią elementy podstawowej działalności inwestycyjnej i operacyjnej Grupy Poręczyciela. Równocześnie założono stuprocentową zapadalność zobowiązań finansowych zgodnie z ich obecnymi terminami wymagalności, tj.: (i) bez uwzględniania możliwości zmiany tych terminów poprzez aneksowanie obowiązujących umów oraz (ii) bez uwzględniania możliwości refinansowania tych zobowiązań innymi zobowiązaniami, które Grupa Poręczyciela potencjalnie zaciągnie w przyszłości.

Poręczyciel planuje pokrycie wyliczonej w ten rygorystyczny sposób luki płynności poprzez kombinację poniższych elementów: (i) wpływów z tytułu sprzedaży ukończonych i wynajętych budynków, (ii) wpływów z tytułu realizacji i sprzedaży projektów mieszkaniowych, (iii) wpływów z tytułu najmu powierzchni biurowej, (iv) wydłużania okresu zapadalności niektórych finansowań dłużnych, (v) refinansowania zobowiązań finansowych, (vi) kolejnych emisji obligacji. Dokładny udział poszczególnych, powyżej wskazanych elementów, nie jest możliwy do wskazania ponieważ będzie uzależniony od szeregu czynników, takich jak: (i) sytuacja na rynku inwestycyjnym determinująca możliwość sprzedaży ukończonych projektów biurowych oraz poziom cenowy ewentualnych transakcji, (ii) sytuacja na rynku mieszkaniowym determinująca możliwe do uzyskania ceny oraz tempo sprzedaży mieszkań, (iii) dostępność finansowania dłużnego determinowana m. in. przez polityki kredytowe polskich i zagranicznych banków czy też apetyt na ryzyko inwestorów lokujących środki w obligacje korporacyjne, a zarząd Poręczyciela ma zamiar na bieżąco dostosować swoje plany do panującej sytuacji rynkowej.

Podmiot Zabezpieczający jest podmiotem pośrednio kontrolującym Emitenta i podmioty z Grupy oraz Resi Capital i pośrednio podmioty z Grupy Resi Capital, która prowadzi działalność w zakresie projektowania i budowy mieszkań na sprzedaż. Podmiot Zabezpieczający - jako podmiot udzielający zabezpieczenia spłaty finansowania - jest i będzie stroną umów dotyczących pozyskania finansowania obcego przez podmioty z obu ww. grup. Występując w charakterze podmiotu udzielającego zabezpieczenia spłaty finansowania obcego pozyskiwanego przez podmioty z Grupy Resi Capital, Podmiot Zabezpieczający jest i będzie narażony na konieczność spłaty części lub całości finansowania obcego pozyskanego przez podmioty z Grupy Resi Capital w sytuacji braku ich zdolności do spłaty tych zobowiązań, w szczególności w przypadku ziszczenia się ryzyk charakterystycznych dla działalności Grupy Resi Capital, wynikających w szczególności z: (i) istnienia szeregu ryzyk operacyjnych, w szczególności związanych z faktem pełnienia funkcji generalnego wykonawcy przez Grupę Resi Capital; (ii) osłabionego względem lat ubiegłych popytu na zakup mieszkania i niepewnej perspektywy na przyszłość, w tym z uwagi na zaostrzenie polityki kredytowej wobec przedsiębiorstw i gospodarstw domowych.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Podmiot Zabezpieczający musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów (akcje Cavatina Group S.A., Emitenta, Resi Capital lub udziały w spółce prowadzącej gospodarstwo rolne i działalność hotelową lub udziały w spółce prowadzącej działalność medyczną) lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Podmiot Zabezpieczający może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa. Mając na uwadze, że głównym aktywem Podmiotu Zabezpieczającego są akcje Emitenta (posiadane pośrednio poprzez udział Podmiotu Zabezpieczającego w kapitale zakładowym Cavatina Group S.A.) należy ponad powyższe wskazać, że Podmiot Zabezpieczający może nie mieć zdolności do wykonania zobowiązania

w przypadku spadku wartości akcji Emitenta (będącej skutkiem np. utraty płynności przez Emitenta, pogorszeniem się sytuacji finansowej Emitenta) lub braku płynności pozwalającej na sprzedaż akcji Emitenta.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Podmiotu Zabezpieczającego, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Podmiotu Zabezpieczającego zdolności do terminowego wywiązywania się z Poręczenia.

W dotychczasowej historii Grupy Poręczyciela ryzyko to nie zrealizowało się. Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami

Ryzyko wynikające z charakteru Poręczeń jako zabezpieczeń Obligacji poszczególnych serii

Poprzez udzielenie Poręczeń Poręczyciel każdorazowo zobowiąże się do spełnienia – po wezwaniu Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń – świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenia stanowiąc będą zabezpieczenia o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosić będzie odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu danego Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji danej serii. Poręczenia nie będą stanowiąc zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku ich udzielenia nie będzie dochodzić do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Mając na uwadze, że Poręczenia stanowiąc będą jedynie zobowiązanie Poręczyciela, istnieje ryzyko, że Poręczyciel tych zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym (w tym na podstawie Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji). Brak dobrowolnego spełnienia przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu danego Poręczenia może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji danej serii. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Jednocześnie odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu każdego Poręczenia będzie ograniczona kwotowo do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji danej serii, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości. Odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu każdego Poręczenia będzie także ograniczona czasowo – zobowiązania Poręczyciela z tytułu danego Poręczenia wygasać będą z dniem prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii, nie później jednak niż z upływem okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji danej serii.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako stronie umowy będącej podstawą ustanowienia danego Poręczenia, jeżeli w terminach wynikających z Podstawowych Warunków Emisji Obligacji wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta lub Poręczyciela i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń instrukcję dochodzenia zaspokojenia ich roszczeń z tytułu Obligacji z majątku Podmiotu Zabezpieczającego jako przedmiotu zabezpieczenia Obligacji. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określać będzie Umowa Administrowania Zabezpieczeniami i umowa będąca podstawą ustanowienia danego Poręczenia.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może

uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji danej serii.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia Stopy Procentowej dla Obligacji emitowanych w PLN będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A., natomiast dla Obligacji emitowanych w EUR będzie to EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate).

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, Stopa Procentowa będzie zatem ustalana w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSNGR”) podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KSNGR podjął w dniu 24 stycznia 2025 r. decyzję o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową Obligacji może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie - nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku, gdy wskaźnik referencyjny EURIBOR jako Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR nie będzie mógł być stosowany ze względu na brak takiej prawnej możliwości, Stopa Bazowa dla Obligacji

emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR (Euro Short-Term Rate) ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez administratora wskaźników referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. W przypadku zastąpienia wskaźnika EURIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż EURIBOR.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 13.5.7 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii, w zależności od decyzji Spółki, będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego:

- w przypadku Obligacji emitowanych w PLN – WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN;
- w przypadku Obligacji emitowanych w EUR - EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) lub inny wskaźnik referencyjny, który zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji może zastąpić EURIBOR dla depozytów denominowanych w EUR.

Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji Obligacji danej serii do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji), mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Emitent będzie się ubiegał o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o odpowiednio

dopuszczenie takich Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji następować będzie z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o dopuszczenie tych Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Istnieje ryzyko, że GPW odmówi dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym. W przypadku odmowy dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym, Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, przy czym istnieje także ryzyko odmowy wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, odmowa dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone. Zwrot wpłaconej ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

W przypadku, gdy po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW z udziałem Agenta Emisji, Zarząd GPW odmówi dopuszczenia tych Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności uniemożliwiających odpowiednio dopuszczenie Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem. Niemniej, w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej dotyczącej objęcia tych Obligacji, powinien uwzględnić ryzyko niedopuszczenia tych Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich niewprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a zatem ryzyko, że Inwestor posiadać będzie Obligacje, których Inwestor nie będzie mógł zbyć w obrocie zorganizowanym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej (w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji poszczególnych serii w sumie uzyskanej z egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela

W przypadku konieczności zaspokajania roszczeń Obligatariuszy w drodze egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, gdy uzyskana w ten sposób kwota będzie niższa aniżeli suma wymagalnych roszczeń Obligatariuszy, nastąpi podział takiej kwoty pomiędzy Obligatariuszy. Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń będzie w takiej sytuacji zobowiązany do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku egzekucji proporcjonalnie do wysokości zaspokajanych roszczeń poszczególnych Obligatariuszy. Mając na uwadze, że w ramach Programu Emitent może emitować obligacje wyrażone w PLN, jak i obligacje wyrażone w EUR, zmiana wzajemnego kursu tych walut może mieć wpływ na ustalenie proporcji udziału w wyegzekwowanej od Emitenta lub Poręczyciela kwocie świadczenia przez Obligatariuszy obligacji emitowanych w PLN i Obligatariuszy obligacji emitowanych w EUR. Pomimo bowiem, że (zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Prospekcie) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR świadczenia z tytułu tych Obligacji będą spełniane w EUR, w przypadku konieczności zaspokojenia egzekucyjnego, wysokość wymagalnych świadczeń wyrażonych w EUR dla potrzeb ustalenia sposobu podziału sumy uzyskanej z egzekucji zostanie przeliczona na PLN według średniego kursu waluty obcej ogłoszonego przez NBP na dzień sporządzenia planu podziału.

Zważywszy na powyższe, udział Obligatariuszy posiadających Obligacje wyrażone w PLN i Obligatariuszy posiadających Obligacje wyrażone w EUR w ogólnej sumie uzyskanej wskutek egzekucji, może ulegać zmianom w czasie. Przykładowo, wzrost ceny EUR wyrażonej w PLN spowoduje, że udział wierzytelności z Obligacji wyrażonych w EUR w ogólnej sumie uzyskanej z tytułu egzekucji wzrośnie kosztem spadku udziału wierzytelności wyrażonych w PLN. Z kolei, w razie spadku ceny EUR wyrażonej w PLN, udział wierzytelności wynikających z Obligacji wyemitowanych w EUR w ogólnej sumie uzyskanej z egzekucji spadnie, jednocześnie zaś wzrośnie udział wierzytelności wyrażonych w PLN.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze zmiennością kursu notowań i płynnością obrotu Obligacjami

Inwestycja w Obligacje wiąże się z nieodzownym ryzykiem zmienności kursu notowań Obligacji w obrocie zorganizowanym (odpowiednio na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu). Kurs notowań zależy od rynkowej wyceny Obligacji kształtowanej przez wzajemny stosunek podaży i popytu na Obligacje, będące wypadkową różnych – niekiedy niezwiązanych z sytuacją finansową samego Emitenta – czynników, w tym czynników trudnych do przewidzenia na Datę Prospektu. Obniżenie kursu notowań Obligacji może wynikać w szczególności z pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta, płynności odpowiednio na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu, a także ogólnej sytuacji na rynkach finansowych, zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Tym samym kurs notowań Obligacji w obrocie zorganizowanym może odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji, a w związku ze spadkiem kursu notowań Obligacji w obrocie zorganizowanym Inwestorzy mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku z inwestycji w Obligacje.

Ponadto może się okazać, że płynność obrotu Obligacjami będzie niska, co utrudni sprzedaż Obligacji w oczekiwanej przez Obligatariusza dacie i po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija którykolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo, zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo: duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii (w przypadku przydziału Obligacji danej serii zgodnie z zasadą proporcjonalnej redukcji) Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Ponadto, w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Emitent wskazuje, że zwrot nadpłaconej części (w przypadku przydzielenia Inwestorowi jedynie części Obligacji objętych zapisem) albo wpłaconej całości (w przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi żadnej Obligacji) ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Tym samym, zaistnienie powyższych przypadków może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji danej serii decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty (w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną). Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z ważnych powodów.

Emitent wskazuje, że w przypadku odwołania Oferty zwrot wpłaconej ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji z ważnych powodów.

Emitent wskazuje, że w przypadku zawieszenia Oferty, środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej zostaną tymczasowo zamrożone (wobec braku ich oprocentowania w tym okresie), a wobec przesunięcia Dnia Emisji, przy jednoczesnym braku zmiany Dnia Wykupu, zwrot z inwestycji w Obligacje będzie mniejszy niż pierwotnie zakładany przez Inwestorów w związku ze skróceniem okresu odsetkowego.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3. ISTOTNE INFORMACJE

3.1. Definicje i terminologia

Terminy pisane w Prospekcie wielką literą, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w pkt. 13 Prospektu. Niektóre terminy branżowe oraz inne wyrażenia używane w Prospekcie zostały wyjaśnione w pkt. 13 Prospektu.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Prospekcie terminy „Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa Cavatina” i podobne określenia odnoszą się do Spółki wraz ze wszystkimi Spółkami Zależnymi. Terminy „Spółka”, „Emitent” i „Cavatina Holding” dotyczą wyłącznie Cavatina Holding S.A. jako emitenta Obligacji, bez uwzględnienia Spółek Zależnych.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania i opinie Spółki odnoszą się do przekonania, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu.

3.2. Zastrzeżenia

Emitent zwraca uwagę, że inwestycja w Obligacje pociąga za sobą ryzyko finansowe i w związku z tym przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej nabycia Obligacji Inwestorzy powinni wnikliwie zapoznać się ze wszystkimi informacjami przedstawionymi w Prospekcie, a w szczególności z treścią pkt. 2 Prospektu. Inwestorzy powinni samodzielnie ocenić znaczenie ww. informacji dla planowanej przez siebie inwestycji oraz dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w papiery wartościowe objęte Prospektem, w szczególności poprzez samodzielną analizę Grupy Emitenta, jej działalności oraz informacji znajdujących się w Prospekcie, a ponadto wziąć pod uwagę ryzyko związane z inwestycją w Obligacje.

Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach znajdujących się w Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, wraz z ewentualnymi zmianami do Prospektu wynikającymi z opublikowanych: (i) suplementów do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, (ii) komunikatów aktualizujących do Prospektu oraz (iii) innych informacji przekazywanych zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń w związku z Ofertą innych niż zawarte w Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uznawać za autoryzowane przez Spółkę lub Firmę Inwestycyjną.

Informacje zawarte w Prospekcie nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej, finansowej ani porady jakiegokolwiek innego rodzaju. Przed inwestycją w Obligacje wszystkim Inwestorom zaleca się skorzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców finansowych i prawnych lub uzyskanie oficjalnego stanowiska odpowiednich organów administracyjnych, właściwych w tym zakresie.

Ani Spółka, ani Firma Inwestycyjna nie składają Inwestorom żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Obligacje dokonywanej przez danego Inwestora.

Oferty Obligacji w ramach Programu będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Prospekt został zatwierdzony w dniu [-] 2026 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje oferowane na podstawie Prospektu. Komisja, zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia Prospektowego weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na Rynku Regulowanym, są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości tych informacji. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego

z prowadzoną przez Emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

3.3. Ostrzeżenie dotyczące opodatkowania

Emitent ostrzega, że przepisy prawa podatkowego właściwe dla Inwestora i przepisy prawa podatkowego, którym podlega Emitent, mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych objętych Prospektem. Przed inwestycją w Obligacje wszystkim Inwestorom zaleca się skorzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców podatkowych lub uzyskanie oficjalnego stanowiska odpowiednich organów administracyjnych, właściwych w tym zakresie.

3.4. Zmiany do Prospektu

Opublikowanie Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Grupy lub Grupy Poręczyciela nie uległa zmianie. Ponadto, niektóre informacje znajdujące się w Prospekcie zostały przedstawione według stanu na daty określone w Prospekcie, które są inne niż Data Prospektu. W związku z tym informacje zawarte w Prospekcie mogą nie być aktualne w jakiegokolwiek dacie następującej po: (i) Dacie Prospektu lub (ii) innej dacie wskazanej w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone i będą podlegały aktualizacji, uzupełnieniu lub zmianie w przypadkach wymaganych przepisami prawa.

Prospekt, po jego zatwierdzeniu przez KNF, może podlegać zmianom i uzupełnieniom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze (i) suplementów do Prospektu lub (ii) komunikatów aktualizujących.

Suplementy do Prospektu

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, Spółka, do dnia zakończenia okresu oferowania Obligacji lub do dnia rozpoczęcia obrotu Obligacjami na Rynku Regulowanym lub w ASO, w zależności od tego, co nastąpi później, jest zobowiązana do przekazania KNF, a następnie do publicznej wiadomości, w formie suplementu do Prospektu, informacji zaistniałych po Dacie Prospektu lub informacji, o których powzięła wiadomość po Dacie Prospektu, dotyczących: (i) nowych znaczących czynników, (ii) istotnych błędów lub (iii) istotnych niedokładności odnoszących się do informacji zawartych w Prospekcie i mogących wpłynąć na ocenę Obligacji.

Przekazanie do KNF suplementu do Prospektu powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki po chwili powzięcia wiadomości o ww. informacjach, które uzasadniają jego przekazanie. KNF może odmówić zatwierdzenia suplementu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Konsekwencją niezatwierdzenia suplementu do Prospektu może być: (i) wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, (ii) przerwanie jej przebiegu lub (iii) wstrzymanie procesu Dopuszczenia.

Jeżeli suplement do Prospektu zostanie udostępniony przez Spółkę po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, to osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem tego suplementu do publicznej wiadomości, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 3 dni roboczych od dnia publikacji suplementu, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji danej serii, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu określa się w suplementcie. Suplement jest publikowany na zasadach określonych w art. 21 Rozporządzenia Prospektowego.

W przypadku, gdy po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu konieczne będzie sporządzenie suplementów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane jako odrębne dokumenty, wszystkie suplementy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę Inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji a Inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie suplementy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

Komunikaty aktualizujące

W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących zmianę treści udostępnionego Prospektu lub suplementów do Prospektu dotyczących organizacji lub prowadzenia subskrypcji Obligacji, a także dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, które nie uzasadniają sporządzenia suplementu, ale powodują zmianę treści Prospektu, Spółka będzie mogła udostępnić informację o wystąpieniu powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w trybie art. 52 ust. 2

Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt.

3.5. Termin ważności

Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez KNF, chyba że:

- Prospekt nie zostanie uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia 2017/1129; lub
- Emitent podejmie decyzję (w formie uchwały Zarządu) o przedterminowym, tj. następującym przed upływem 12 miesięcy od dnia Zatwierdzenia Prospektu przez KNF, zakończeniu Programu.

Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność. W przypadku, gdy zgodnie z powyższym Prospekt straci ważność, Prospekt nie będzie przez Emitenta wykorzystywany w celach, w których został sporządzony.

3.6. Prezentacja informacji finansowych i innych danych

3.6.1. Prezentacja informacji finansowych i innych danych Spółki i Grupy

W dniu 19 marca 2021 r., działając w oparciu o art. 45 ust. 1a i 1c Ustawy o Rachunkowości oraz art. 55 ust. 6 i 8 Ustawy o Rachunkowości, w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 9 w sprawie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Spółki oraz sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Pierwszym, rocznym, jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z MSF jest sprawozdanie finansowe Spółki sporządzane za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. (HIF Emitenta) zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania, odpowiednio, w dniu 30 kwietnia 2024 r. oraz w dniu 16 kwietnia 2025 r., zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. (SIF Emitenta) nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

Niektóre informacje finansowe przedstawione w Prospekcie nie są częścią sprawozdań finansowych i nie były przedmiotem badania ani przeglądu ze strony niezależnego biegłego rewidenta. Informacje takie zostały oznaczone jako „zarządcze” albo „dane zarządcze”. Informacji oznaczonych jako „zarządcze” nie należy traktować jako wskaźnika przeszłych lub przyszłych wyników operacyjnych Grupy ani wykorzystywać w analizie działalności gospodarczej Grupy w oderwaniu od sprawozdań finansowych oraz innych informacji finansowych zawartych w Prospekcie. Spółka umieściła te informacje w Prospekcie, ponieważ uważa, że mogą być pomocne dla Inwestorów przy ocenie działalności gospodarczej Grupy.

Dane zamieszczone w HIF Emitenta i SIF Emitenta, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne są podawane, o ile nie zaznaczono inaczej, w złotych polskich (zł, PLN), jako walucie funkcjonalnej Grupy i walucie prezentacyjnej Grupy.

O ile nie wskazano inaczej, dane finansowe i statystyczne zawarte w Prospekcie są przedstawione w tysiącach złotych. W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%.

Podejmując decyzję o inwestowaniu w Obligacje, Inwestorzy powinni polegać na własnej analizie danych finansowych Grupy, skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta oraz na informacjach przedstawionych w innych częściach Prospektu, a także - w zakresie, w jakim uznają to za zasadne - skonsultować informacje znajdujące się w Prospekcie ze swoimi doradcami.

3.6.2. Prezentacja informacji finansowych i innych danych Podmiotu Zabezpieczającego

W dniu 11 maja 2023 r., działając w oparciu o art. 45 ust. 1a i 1c Ustawy o Rachunkowości oraz art. 55 ust. 6 i 8 Ustawy o Rachunkowości, w związku z zamiarem pozyskiwania finansowania poprzez emisję papierów wartościowych i ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na jednym z rynków regulowanych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zgromadzenie Wspólników Podmiotu Zabezpieczającego podjęło uchwałę w przedmiocie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego oraz jednostkowych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Pierwszym rocznym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z MSSF były sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2023 r.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego oraz jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. (HIF Podmiotu Zabezpieczającego) zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania, odpowiednio, w dniu 29 maja 2024 r. oraz w dniu 30 maja 2025 r., zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Podmiotu Zabezpieczającego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. (SIF Podmiotu Zabezpieczającego) nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podmiot Zabezpieczający nie sporządzał skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r., a zamieszczone w Prospekcie dane dotyczące tego okresu dla Podmiotu Zabezpieczającego pochodzą z danych jednostkowych użytych do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia Podmiotu Zabezpieczającego za ten okres (dane zarządcze).

Podmiot Zabezpieczający nie sporządzał skróconego śródrocznego skonsolidowanego lub jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r.

Dane finansowe oraz operacyjne Podmiotu Zabezpieczającego są podawane, o ile nie zaznaczono inaczej, w złotych polskich (zł, PLN), jako walucie funkcjonalnej Podmiotu Zabezpieczającego i walucie prezentacyjnej Podmiotu Zabezpieczającego.

O ile nie wskazano inaczej, dane finansowe i statystyczne zawarte w Prospekcie są przedstawione w tysiącach złotych. W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%.

Podejmując decyzję o inwestowaniu w Obligacje, Inwestorzy powinni polegać na własnej analizie danych finansowych Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Podmiotu Zabezpieczającego oraz na informacjach przedstawionych w innych częściach Prospektu, a także – w zakresie, w jakim uznają to za zasadne - skonsultować informacje znajdujące się w Prospekcie ze swoimi doradcami.

3.7. Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualną na Datę Prospektu ocenę Emitenta odnośnie do czynników zewnętrznych, strategii biznesowej, planów i celów Spółki i Grupy dotyczących ich przyszłej działalności, w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Grupy. Do takich stwierdzeń należą wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące faktów, które miały miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których występują wyrazy takie jak „cele”, „sądzi”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „uprzedzając”, „byłby”, „mógłby”, albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Spółki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Grupy, perspektywy i rozwój Grupy będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Podane przez Spółkę stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Grupy oraz otoczenia, w którym prowadzi działalność i będzie prowadziła działalność w przyszłości. Pewne czynniki, które

mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki, osiągnięcia i rozwój Grupy będą różniły się od tych opisanych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, zostały opisane w innych punktach Prospektu, w szczególności w pkt. 2 Prospektu. Takie stwierdzenia są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu GPW, Spółka nie ma obowiązku przekazywać do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innymi okolicznościami.

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Grupy będą istotnie różnić się od planów, celów, oczekiwań i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Inwestorzy, opierając się na stwierdzeniach dotyczących przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć pod uwagę wskazane wyżej czynniki oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym Grupa działa. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w Prospekcie odzwierciedlają obecne przekonania Spółki odnośnie do przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Grupy, jej wyników, strategii i płynności. Ani Spółka, ani Firma Inwestycyjna nie oświadczają, nie dają żadnej gwarancji i nie zapewniają, że czynniki opisane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, a każde takie stwierdzenie stanowi tylko jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uważana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych, w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

3.8. Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie

Następujące dokumenty i informacje w nich zawarte:

- 1) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane w dniu 30 kwietnia 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-cavatina-holding-sa-za-rok-2023-Yj7gUPl2-1743594734.zip>;
- 2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane w dniu 30 kwietnia 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/sprawozdanie-z-badania-ssf-9xgP6SFX-1715112153.zip>;
- 3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowane w dniu 16 kwietnia 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/cavati1-KIAWec8Z-1744817399.zip>;
- 4) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowane w dniu 16 kwietnia 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/szbssf1-w2pHB4sc-1744814038.zip>;
- 5) Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. opublikowane w dniu 27 listopada 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/gkcavatinaholding-sprfinan-2025-09-30-pl-sig-Dazkslr3-1764259903.pdf>;
- 6) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane w dniu 29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/gkcavatina-sp-zoo-sprfinan-2023-12-31-pl-cu8Rplc3-1742290938.pdf>;
- 7) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane w dniu 29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/bdo-szb-cavatina-31122023-ssf-sig-WtieQyP5-1742290917.pdf>;
- 8) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane w dniu 29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/cavatina-sp-zoo-sprfinan-2023-12-31-pl-YxoPYo3U-1742290739.pdf>;
- 9) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane w dniu

29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/bdo-szb-cavatina-31122023-jsf-sig-LZUcSX85-1742290736.pdf>;

- 10) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowane w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/gkcavatina-sp-z-oo-sprfinan-2024-12-31-ENxf2ngw-1748602130.pdf>;
- 11) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowane w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/bdo-szb-cavatina-31122024-ssfpdf-sig-5X041py1-1748602103.pdf>;
- 12) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowane w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/cavatina-sp-z-oo-sprfinan-2024-12-31-M7kuiwm-1748601988.pdf>;
- 13) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowane w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/bdo-szb-cavatina-31122024-jsf-sig-86JFr2vD-1748601909.pdf>;
- 14) Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Podmiotu Zabezpieczającego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. opublikowane w dniu 29 września 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/gk-cavatina-sp-z-oo-sprfinanspec-2025-06-30-pl-0sOCFyIV-1759164555.pdf>;

zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie. Poza powyższymi informacjami, na Datę Prospektu w Prospekcie nie zamieszczono żadnych informacji przez odniesienie do informacji zawartych w innych publicznie dostępnych dokumentach lub źródłach, niezależnie od ich formy udostępnienia i utrwalenia.

Ponadto, zgodnie z art. 19 ust. 1b Rozporządzenia Prospektowego, następujące informacje finansowe:

- 1) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 3) Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 r.;
- 4) Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r.;
- 5) Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r.;
- 6) Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 r.;
- 7) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 8) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 9) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 10) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 11) Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Podmiotu Zabezpieczającego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r.;

opublikowane po Dacie Prospektu, ale w okresie jego ważności, ulegają włączeniu do Prospektu przez odniesienie z chwilą i w drodze ich opublikowania w formie elektronicznej na dedykowanej części strony internetowej Emitenta: (i) w odniesieniu do sprawozdań finansowych Emitenta – [https://cavatina\[.\].pl/raporty/raporty-](https://cavatina[.].pl/raporty/raporty-)

okresowe, a (ii) w odniesieniu do sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego – [https://cavatina\[.\]pl/sprawozdania/sprawozdania-finansowe](https://cavatina[.]pl/sprawozdania/sprawozdania-finansowe). Publikacja ww. informacji finansowych planowana jest w następujących datach: (i) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 1) i 2) powyżej – 31 marca 2026 r., (ii) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 3) powyżej – 26 maja 2026 r., (iii) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 4) i 5) powyżej – 24 września 2026 r., (iv) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 6) powyżej – 26 listopada 2026 r., (v) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 7) – 10) powyżej – 29 maja 2026 r., a (vi) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 11) powyżej – 30 września 2026 r. Ewentualna informacja o zmianie ww. dat publikacji ww. informacji finansowych zostanie przez Emitenta przekazana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego. Informacje finansowe wskazane w ppkt. 1), 7) i 9) powyżej będą stanowić statutowe sprawozdania finansowe odpowiednio Emitenta i Podmiotu Zabezpieczającego sporządzone zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi sprawozdawczości finansowej obowiązującymi odpowiednio Emitenta i Podmiot Zabezpieczający oraz nie będą sporządzane specjalnie na potrzeby Prospektu. Wskazane powyżej informacje finansowe, które zostaną włączone do Prospektu przez odniesienie po Dacie Prospektu, nie są przedmiotem uprzedniej weryfikacji przez KNF w ramach postępowania o zatwierdzenie Prospektu.

Poza Prospektem, dokumentami zamieszczonymi w Prospekcie przez odniesienie, suplementami do Prospektu, komunikatami aktualizującymi do Prospektu i informacjami opublikowanymi zgodnie z wymogami przewidzianymi w Rozporządzeniu Prospektowym i Ustawie o Ofercie Publicznej, informacje znajdujące się na stronie internetowej Emitenta oraz Firmy Inwestycyjnej lub informacje znajdujące się na stronach internetowych, do których zamieszczono odniesienia na wskazanych stronach internetowych, nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego.

3.9. Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW

Spółka, jako spółka publiczna w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, podlega obowiązkowi informacyjnym określonym w przepisach prawa polskiego i europejskiego, tj. w szczególności Rozporządzenia MAR, Ustawy o Ofercie Publicznej i Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, a także właściwych regulacjach, w ramach których Spółka zobowiązana jest przekazywać pewne informacje KNF, GPW oraz do publicznej wiadomości. Do informacji udostępnianych przez Spółkę należą w szczególności: (i) informacje finansowe przekazywane w formie raportów rocznych i raportów śródrocznych (raporty okresowe); (ii) raporty bieżące; (iii) informacje poufne; (iv) zawiadomienia otrzymywane od znacznych akcjonariuszy Spółki w przedmiocie posiadanych przez nich pakietów akcji; oraz (v) zawiadomienia otrzymywane w szczególności od członków Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące transakcji mających za przedmiot akcje lub inne powiązane z nimi instrumenty finansowe.

3.10. Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych

Spółka została utworzona i prowadzi działalność zgodnie z przepisami prawa polskiego. Co do zasady majątek Spółki znajduje się w Polsce. Ponadto, wszyscy członkowie Zarządu są obywatelami polskimi i przebywają na stałe w Polsce. W związku z powyższym, w sprawach niepodlegających jurysdykcji polskich sądów Inwestorzy niepodlegający jurysdykcji polskiej mogą mieć trudności ze skutecznym doręczeniem Spółce lub członkom Zarządu pism procesowych lub orzeczeń, które zostały wydane w sądach spoza UE w związku z postępowaniem prowadzonym przeciwko takim podmiotom w odniesieniu do Oferty lub Obligacji. W Polsce, będącej Państwem Członkowskim, stosuje się bezpośrednio Rozporządzenie 1215/2012. Zgodnie z Rozporządzeniem 1215/2012, wykonanie orzeczeń sądów Państw Członkowskich w Polsce nie wymaga stwierdzenia wykonalności orzeczenia w odrębnym postępowaniu. Sąd, na wniosek osoby, przeciwko której wystąpiono o wykonanie orzeczenia, może odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wystąpi jedna z następujących przesłanek: (i) wykonanie byłoby oczywiście sprzeczne z porządkiem publicznym wezwanego Państwa Członkowskiego, (ii) pozwanemu, który nie wdał się w spór, nie doręczono dokumentu wszczynającego postępowanie lub dokumentu mu równorzędnego w czasie i w sposób umożliwiający mu przygotowanie obrony, chyba że pozwany nie złożył przeciwko orzeczeniu środka zaskarżenia, chociaż miał taką możliwość, (iii) orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym między tymi samymi stronami w wezwanym Państwie Członkowskim, (iv) orzeczenia nie da się pogodzić z wcześniejszym orzeczeniem wydanym w innym Państwie Członkowskim lub w państwie trzecim w sporze o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, o ile to wcześniejsze orzeczenie spełnia warunki konieczne do jego uznania w wezwanym Państwie Członkowskim, lub (v) orzeczenie jest sprzeczne z przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji w sprawach dotyczących ubezpieczeń, umów konsumenckich lub indywidualnych umów o pracę, jeżeli pozwanym był ubezpieczający, ubezpieczony, uposażony z tytułu ubezpieczenia, poszkodowany, konsument lub pracownik albo przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji wyłącznej. Spółka

nie może zagwarantować, że zostaną spełnione wszystkie warunki dla egzekucji wyroków sądów zagranicznych w Polsce lub że konkretne orzeczenie będzie podlegać egzekucji w Polsce.

W odniesieniu do orzeczenia wydanego przez sądy państwa, które nie jest stroną stosownego traktatu dwustronnego lub wielostronnego z Polską dotyczącego uznawania orzeczeń i nie jest Państwem Członkowskim, KPC co do zasady stanowi, że orzeczenia sądów państw obcych w sprawach cywilnych, nadające się do wykonania w drodze egzekucji, stają się tytułami wykonawczymi po stwierdzeniu ich wykonalności przez sąd polski przez nadanie im klauzuli wykonalności. Stwierdzenie wykonalności następuje, jeżeli orzeczenie jest wykonalne w państwie, z którego pochodzi, oraz nie istnieje żadna z poniższych przeszkód: (i) orzeczenie nie jest prawomocne w państwie, w którym zostało wydane, (ii) orzeczenie zapadło w sprawie należącej do wyłącznej jurysdykcji sądów polskich, (iii) pozwanemu, który nie wdał się w spór co do istotny sprawy, nie doręczono należycie i w czasie umożliwiającym podjęcie obrony pisma wszczynającego postępowanie, (iv) strona w toku postępowania była pozbawiona możliwości obrony, (v) sprawa o to samo roszczenie między tymi samymi stronami zawisła w RP wcześniej niż przed sądem państwa obcego (względnie rozstrzygnięciem wydanym przez inny niż sąd organ polski lub organ państwa obcego), spełniającym przesłanki jego uznania w RP, zapadłym w sprawie o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, (vi) uznanie byłoby sprzeczne z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP (klauzula porządku publicznego).

4. WYBRANE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych całkowitych dochodów Grupy

(tys. zł)	30.09.2025*	30.09.2024*	Zmiana 30.09.2025 do 30.09.2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Działalność kontynuowana						
Wynik na sprzedaży mieszkań	33 827	-	nd.	--	-	-
Wynik z najmu i aranżacji	69 280	51 853	33,6%	69 121	47 742	44,8%
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	49 117	53 384	-8,0%	68 506	150 621	-54,5%
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	152 224	105 237	44,6%	137 627	198 363	-30,6%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	119 794	69 746	71,8%	92 991	142 301	-34,7%
Zysk (strata) brutto	19 111	26 932	-29,0%	12 357	113 559	-89,1%
Zysk (strata) netto za okres	14 202	22 365	-36,5%	10 840	90 501	-88,0%
Inne całkowite dochody						
Inne całkowite dochody netto	(14)	12	-216,7%	13	61	-78,7%
Dochód całkowity za okres	14 188	22 377	-36,6%	10 853	90 562	-88,0%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane; Źródło: HIF Emitenta

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grup

(tys. zł)	30.09.2025*	Zmiana 30.09.2025 do 31.12.2024	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2023 (zbadane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa					
Aktywa trwałe, w tym:	2 521 964	-16,2%	3 010 164	2 715 918	10,8%
- nieruchomości inwestycyjne	2 215 727	-19,3%	2 746 555	2 470 175	11,2%
Aktywa obrotowe	1 374 914	175,9%	498 316	418 009	19,2%
Suma aktywów	3 896 878	11,1%	3 508 480	3 133 927	12,0%
Pasywa					
Kapitał własny ogółem	1 196 635	1,2%	1 182 447	1 171 594	0,9%
Zobowiązania długoterminowe	2 149 017	30,7%	1 643 637	1 556 684	5,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	551 226	-19,2%	682 396	405 649	68,2%
Zobowiązania ogółem	2 700 243	16,1%	2 326 033	1 962 333	18,5%
Kapitał własny i zobowiązania	3 896 878	11,1%	3 508 480	3 133 927	12,0%
Zobowiązania finansowe netto**	2 025 166	11,4%	1 818 242	1 574 378	15,5%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane

** kredyty, pożyczki i obligacje, pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów zabezpieczających spłatę zobowiązań finansowych oraz stan środków zatrzymanych na rachunkach powierniczych (na podstawie danych z HIF Emitenta)

Źródło: HIF Emitenta

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy

(tys. zł)	30.09.2025*	30.09.2024*	Zmiana 30.09.2025 do 30.09.2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej						
Zysk (strata) brutto	19 111	26 932	-29,0%	12 357	113 559	-89,1%
Korekty	(82 247)	2 171	-3888,4%	52 661	(133 045)	-139,6%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(63 136)	29 103	-316,9%	65 018	(19 486)	-433,7%
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej						
Wpływy	17 054	16 352	4,3%	18 331	25 349	-27,7%
Wydatki	127 236	164 900	-22,8%	207 302	415 488	-50,1%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(110 182)	(148 548)	-25,8%	(188 971)	(390 139)	51,6%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
Wpływy	961 042	374 143	156,9%	526 526	881 024	-40,2%
Wydatki	741 639	287 192	158,2%	447 326	456 060	-1,9%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	219 403	86 951	152,3%	79 200	424 964	-81,4%
Środki pieniężne na początek okresu	17 334	62 087	-72,1%	62 087	46 748	32,8%
Środki pieniężne na koniec okresu	63 419	29 593	114,3%	17 334	62 087	-72,1%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane; Źródło: HIF Emitenta

5. WYBRANE INFORMACJE DOTYCZĄCE SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ GRUPY

5.1. Informacje ogólne

Emitent został zarejestrowany w roku 2017. Część kluczowych aktywów, tj. udziały w wybranych spółkach celowych, została wniesiona do majątku Emitenta w latach 2017 oraz 2018 przez Podmiot Zabezpieczający, działający od 2015 r.

Analizując dane za lata 2023-2024 oraz 3 kwartałów 2025 roku, zarówno w zakresie przychodów, kosztów i wyników, jak i w zakresie aktywów i pasywów, należy mieć na uwadze, że w skład Grupy - oprócz Emitenta, tj. spółki holdingowej Grupy - wchodziły: (i) Cavatina GW sp. z o.o., odpowiedzialna za pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w projektach realizowanych przez Grupę, (ii) ponad czterdzieści spółek celowych, powołanych do realizacji poszczególnych projektów, (iii) jedna spółka pełniąca rolę reprezentanta Grupy na rynkach zagranicznych, (iv) Quickwork sp. z o.o. prowadząca działalność wynajmu współdzielonej powierzchni biurowej w nieruchomościach należących do Grupy. Szczegółowe informacje o podmiotach wchodzących w skład Grupy zawarto w pkt. 7 Prospektu, natomiast szczegółowe informacje o podmiotach wchodzących w skład Grupy w każdym z rocznych okresów objętych HIF Emitenta zawiera nota 2 do HIF Emitenta, a zmiany w składzie Grupy dokonane do końca trzeciego kwartału 2025 roku przedstawia nota 2 do SIF Emitenta.

5.2. Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe

5.2.1. Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe

Od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2023 r., Grupa, poza dotychczas prowadzoną działalnością polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych, rozpoczęła działalność polegającą na budowaniu oraz sprzedaży mieszkań. Spowodowało to zmiany w podejściu do analizy wyników finansowych przez Zarząd i wyodrębnieniu dodatkowych segmentów operacyjnych.

Segmenty operacyjne podzielone zostały w oparciu o rodzaj realizowanych projektów, i są nimi:

- nieruchomości komercyjne obejmujące budowę oraz komercjalizację budynków biurowych;
- nieruchomości mieszkaniowe obejmujące budowę mieszkań i lokali usługowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy;
- usługi generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczone wyłącznie na rzecz segmentów: nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkaniowych.

W latach 2023 – 2024, Grupa wyróżniała dwa obszary aktywności, wpływające na uzyskiwane wyniki finansowe:

- przychody z najmu i aranżacji;
- zysk (stratę) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

W 2025 roku Grupa osiągnęła pierwsze przychody w segmencie mieszkaniowym.

Na przychody z najmu oraz z umów z klientami składają się:

- przychody z wynajmu nieruchomości biurowych rozpoznawane zgodnie z MSSF 16;
- przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur, wykonania aranżacji oraz sprzedaży mieszkań zgodnie z MSSF 15.

Szczegóły dotyczące ujęcia poszczególnych kategorii przychodów znajdują się w nocie 9.22.1 do HIF Emitenta oraz 8 do SIF Emitenta.

Na zysk (stratę) z nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- zysk (strata) z wyceny;
- zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych omówiono w nocie 9.7 do HIF Emitenta.

5.2.2. Struktura geograficzna oraz sezonowość przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe

W okresie HIF Emitenta i SIF Emitenta przychody oraz zyski (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupy pochodziły wyłącznie z Polski, z projektów realizowanych w Bielsku-Białej, Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Warszawie i Wrocławiu. Zarząd nie planuje rozpoczęcia osiągania przychodów oraz zysków (strat) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w krajach innych niż Polska w kolejnych latach.

W okresie HIF Emitenta i SIF Emitenta przychody Grupy nie wykazywały sezonowości. Było to efektem specyfiki działalności Grupy, niewykazującej powtarzalności w cyklach kalendarzowych niezależnie od stopnia rozwoju i skali działalności. Sezonowości nie wykazywał również zysk (strata) z wyceny i sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych. Jego zmienność w czasie była zależna wyłącznie od: (i) harmonogramów realizacji poszczególnych projektów, w szczególności dat ukończenia poszczególnych etapów inwestycji budowlanej (rozpoznawanie wartości projektu w czasie), (ii) tempa komercjalizacji oraz (iii) dat sprzedaży projektu na rzecz inwestora zewnętrznego. Zarząd nie przewiduje zmian w tym zakresie w kolejnych latach.

5.2.3. Przychody, koszty i wyniki działalności

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów w latach 2023-2024 oraz trzech kwartałach 2025 roku.

(tys. zł)	30.09.2025*	30.09.2024*	Zmiana 30.09.2025 do 30.09.2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży mieszkań	98 787	-	nd.	-	-	-
Koszty sprzedanych mieszkań	(64 960)	-	nd.	-	-	-
Wynik na sprzedaży mieszkań	33 827	-	nd.	-	-	-
Przychody z najmu i aranżacji	118 491	96 959	22,2%	132 284	94 317	40,3%
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(49 211)	(45 106)	9,1%	(63 163)	(46 575)	35,6%
Wynik z najmu i aranżacji	69 280	51 853	33,6%	69 121	47 742	44,8%
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	49 117	53 384	-8,0%	68 506	150 621	-54,5%
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	152 224	105 237	44,6%	137 627	198 363	-30,6%
Przychody z pozostałych umów z klientami	-	-	-	0	60 603	-100,0%
Koszty pozostałych umów z klientami	-	-	-	0	(59 363)	-100,0%
Koszty ogólnego zarządu	(32 994)	(36 034)	-8,4%	(48 170)	(48 743)	-1,2%
Pozostałe przychody operacyjne	7 213	6 468	11,5%	10 417	6 827	52,6%
Pozostałe koszty operacyjne	(6 649)	(5 925)	12,2%	(6 883)	(15 386)	-55,3%
Zysk z działalności operacyjnej	119 794	69 746	71,8%	92 991	142 301	-34,7%
Przychody finansowe	12 681	34 759	-63,5%	31 999	78 310	-59,1%
Koszty finansowe	(115 961)	(79 443)	46,0%	(112 551)	(92 797)	21,3%
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	2 597	1 870	38,9%	(82)	(14 255)	-99,4%
Zysk brutto	19 111	26 932	-29,0%	12 357	113 559	-89,1%
Podatek dochodowy	(4 909)	(4 567)	7,5%	(1 517)	(23 058)	-93,4%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	14 202	22 365	-36,5%	10 840	90 501	-88,0%
Zysk netto za okres	14 202	22 365	-8,4%	10 840	90 501	-88,0%
Inne całkowite dochody						
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>						
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych				13	61	-78,7%
Inne całkowite dochody netto	(14)	12	-216,7%	13	61	-78,7%
Całkowity dochód za okres	14 188	22 377	-36,6%	10 853	90 562	-88,0%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Emitenta

Istotny spadek przychodów finansowych w 2024 roku w stosunku do roku 2023 wynika przede wszystkim ze spadku wartości dodatnich różnic kursowych – 20.428 tys. PLN w 2024 roku, względem 67.811 tys. PLN w roku 2023.

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 193 lokali mieszkalnych i usługowych w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I oraz 25 lokali mieszkalnych w ramach inwestycji WiMa Apartments B. Szerzej opisane w nocie 8 do SIF Emitenta.

Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

(tys. zł)	30.09.2025*	30.09.2024*	Zmiana 30.09.2025 do 30.09.2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	49 117	53 384	-8,0%	68 506	150 621	-54,5%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Emitenta

W pozycji zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa wykazuje zyski i straty:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (gruntów, projektów w trakcie budowy, projektów ukończonych), w odniesieniu do nieruchomości pozostających własnością Grupy, uwzględniających postęp prac budowlanych oraz podpisywanie kolejnych umów najmu (również tzw. *pre-lease*, tj. umów zawieranych przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku),
- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Spadek zysku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w roku 2024 (68.506 tys. PLN) w stosunku do roku 2023 (150.621 tys. PLN) wynika przede wszystkim z ograniczenia aktywności Grupy w obszarze budowy projektów komercyjnych na rzecz rozwoju projektów mieszkaniowych, które generują wynik finansowy dopiero w momencie przekazania mieszkań nabywcom, a także umocnienia PLN względem EUR (nieruchomości komercyjne ze względu na generowanie dochodów operacyjnych w walucie EUR są wyceniane również w tejże walucie). Koncentracja Grupy na realizacji projektów mieszkaniowych została utrzymana w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku.

5.3. Sytuacja finansowa

Aktywa

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące sytuacji finansowej - aktywa, wg stanu na koniec lat 2023 i 2024 oraz na 30 września 2025 roku.

(tys. zł)	30.09.2025*	Zmiana 30.09.2025 do 31.12.2024	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2023 (zbadane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa					
Aktywa trwałe	2 521 964	-16,2%	3 010 164	2 715 918	10,8%
Aktywa niematerialne	68	183,3%	24	57	-57,9%
Wartość firmy	82 425	0,0%	82 425	82 425	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	74 104	-4,2%	77 352	79 444	-2,6%
Nieruchomości inwestycyjne	2 215 727	-19,3%	2 746 555	2 470 175	11,2%
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	58 499	4,6%	55 902	55 984	-0,1%
Pozostałe aktywa finansowe	35 987	297,8%	9 047	12 456	-27,4%
Pozostałe aktywa niefinansowe	11 513	95,4%	5 891	3 940	49,5%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	43 641	32,4%	32 968	11 437	188,3%
Aktywa obrotowe	1 374 914	175,9%	498 316	418 009	19,2%
Zapasy	1 170 253	213,5%	373 314	231 852	61,0%
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	40 795	43,8%	28 375	18 966	49,6%
Należności z tytułu podatku dochodowego	11 935	41,4%	8 439	4 512	87,0%
Pozostałe aktywa finansowe	60 762	25,0%	48 591	58 904	-17,5%
Pozostałe aktywa niefinansowe	27 750	24,6%	22 263	41 688	-46,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 419	265,9%	17 334	62 087	-72,1%
Suma aktywów	3 896 878	11,1%	3 508 480	3 133 927	12,0%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Emitenta

Zwiększenie salda zapasów w okresie HIF Emitenta o 61% spowodowane było dalszym rozwijaniem projektów mieszkaniowych, m.in. poczynionymi nakładami inwestycyjnymi w kwocie 112.197 tys. na realizację projektów w Łodzi (Widzewska Manufaktura bud. B i C) oraz Katowicach (Belg Apartamenty). Szczegóły znajdują się w nocie 21 do HIF Emitenta. Po dniu bilansowym (tj. 31 grudnia 2024 r.), na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Wrocław w dniu 21 lutego 2025 r, spółka zależna Cavatina SPV 17 sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego dla nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu. W związku z uzyskaniem pozwolenia, Grupa dokonała po dniu bilansowym reklasyfikacji projektu Quorum Tower, dotychczas wycenianego do wartości godziwej, z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów. Wartość bilansowa Quorum Tower na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła 459.052.000 PLN, natomiast na dzień dokonania reklasyfikacji było to 501.724.000 PLN.

Ponadto, w II kwartale 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna B (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów o wartości 45.624 tys. PLN. W III kwartale w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości WiMa budynek A zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi o wartości 104.870 tys. PLN. Grupa nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Pasywa (Kapitał własny i zobowiązania)

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące sytuacji finansowej - pasywa, wg stanu na koniec lat 2023 i 2024 oraz na 30 września 2025 roku.

(tys. zł)	30.09.2025*	Zmiana 30.09.2025 do 31.12.2024	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2023 (zbadane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Pasywa					
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 196 635	1,2%	1 182 447	1 171 594	0,9%
Kapitał podstawowy	330 538	0,0%	330 538	330 538	0,0%
Kapitał zapasowy	90 395	0,0%	90 395	90 395	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	nd.	14	1	1300,0%
Zyski zatrzymane	775 702	1,9%	761 500	750 660	1,4%
Kapitał własny ogółem	1 196 635	1,2%	1 182 447	1 171 594	0,9%
Zobowiązania długoterminowe	2 149 017	30,7%	1 643 637	1 556 684	5,6%
Kredyty i pożyczki	1 427 142	24,3%	1 148 421	1 144 075	0,4%
Obligacje	513 717	46,6%	350 342	290 294	20,7%
Zobowiązania inwestycyjne	14 248	-7,3%	15 372	15 981	-3,8%
Zobowiązania z tytułu leasingu	50 896	-3,4%	52 670	50 058	5,2%
Pozostałe zobowiązania finansowe	54 986	2543,6%	2 080	1 580	31,6%
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	18	nd.	-	-	nd.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 010	17,7%	74 752	54 696	36,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	551 226	-19,2%	682 396	405 649	68,2%
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	107 139	-2,1%	109 433	66 983	63,4%
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50 100	2,8%	48 753	34 379	41,8%
Kredyty i pożyczki	115 542	-52,4%	242 903	174 929	38,9%
Obligacje	70 029	-37,4%	111 936	76 986	45,4%
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 227	-4,3%	3 372	3 465	-2,7%
Pozostałe zobowiązania finansowe	43 966	0,1%	43 910	39 358	11,6%
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	150 038	31,8%	113 857	5 747	1881,2%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 281	105,6%	4 514	3 476	29,9%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 904	-48,8%	3 718	326	1040,5%
Zobowiązania ogółem	2 700 243	16,1%	2 326 033	1 962 333	18,5%
Kapitał własny i zobowiązania	3 896 878	11,1%	3 508 480	3 133 927	12,0%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Emitenta

Grupa dokonuje wyodrębnienia zobowiązań inwestycyjnych (związanych z działalnością inwestycyjną Grupy, tj. procesem budowlanym i fazą realizacyjną projektów nieruchomościowych) od zobowiązań z tytułu dostaw i usług (związanych z bieżącą działalnością operacyjną Grupy, tj. m. in. powstających w fazie operacyjnej projektów nieruchomościowych po ich oddaniu do użytkowania).

Na zobowiązania inwestycyjne składają się zobowiązania Grupy z tytułu dostawy materiałów budowlanych oraz zrealizowanych przez podwykonawców robót budowlanych w obszarze zarówno nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych. Dostawy materiałów oraz realizacja prac przez podwykonawców mają miejsce w związku z realizowanymi przez Grupę przedsięwzięciami inwestycyjnymi. Zobowiązania inwestycyjne mają głównie charakter zobowiązań krótkoterminowych. W ramach zobowiązań inwestycyjnych długoterminowych prezentowane są natomiast rozliczenia z podwykonawcami prac budowlanych z tytułu tzw. kwot zatrzymanych, tj. kwot, które Grupa zatrzymuje z każdej wystawionej przez podwykonawcę faktury na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu gwarancji jakości wykonanych prac. Kwoty te są zwalniane podwykonawcom po okresie gwarancji lub potrącane z ewentualnymi roszczeniami gwarancyjnymi Grupy w przypadku zidentyfikowania usterek, za które odpowiedzialność ponosi dany podwykonawca. Na 12 miesięcy przed upływem okresu gwarancji dochodzi do reklasyfikacji danego zobowiązania z długoterminowego na krótkoterminowe. Zobowiązania inwestycyjne ujmowane są, na moment początkowego ujęcia, w wartości godziwej. Wartość zobowiązań inwestycyjnych jest pochodną statusu zaawansowania oraz harmonogramu realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, z których każde charakteryzuje się indywidualnym rozkładem nakładów w czasie, co przekłada się na saldo zobowiązań inwestycyjnych.

Istotne zwiększenie się wartości pozycji „Pozostałe zobowiązania finansowe” w ramach zobowiązań długoterminowych jest wynikiem transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego aktywów. Transakcja obejmowała sprzedaż Cavatina Hall A (cz. biurowa) oraz przynależącej do niej sali konferencyjno-koncertowej (klasyfikowanej jako środek trwały), za cenę 22.829 tys. EUR oraz ich zwrotne przyjęcie w leasing na okres 120 miesięcy z opcją odkupu po wartości nierozliczonego zobowiązania leasingowego. Po potrąceniu wierzytelności wynikającej z kwoty opłaty wstępnej spółka zależna uzyskała środki w kwocie 13.698 tys. EUR, ujętej jako umowa finansowania. Szczegóły transakcji zawiera nota 15 do SIF Emitenta.

Głównym wskaźnikiem kapitałowym jakim posługuje się Grupa jest wskaźnik zadłużenia netto (w tabeli jako wskaźnik dźwigni), który liczony jest jako stosunek zadłużenia finansowego netto Grupy do aktywów netto Grupy. Do zadłużenia finansowego netto Grupa zalicza sumę oprocentowanych zobowiązań o charakterze dłużnym z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji pomniejszych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów zabezpieczających spłatę zobowiązań finansowych oraz stan środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych. W tabeli poniżej wskaźnik w okresie HIF Emitenta i SIF Emitenta.

(tys. zł)	30.09.2025*	Zmiana 30.09.2025 do 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Oprocentowane kredyty i pożyczki	1 542 687	10,9%	1 391 324	1 319 004	5,5%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	583 746	26,3%	462 278	367 280	25,9%
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(63 419)	265,9%	(17 334)	(62 087)	-72,1%
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zobowiązań finansowych	(7 979)	-35,0%	(12 267)	(49 819)	-75,4%
Minus środki na rachunkach powierniczych	(29 866)	418,6%	(5 759)	-	nd.
Zadłużenie netto**	2 025 166	11,4%	1 818 242	1 574 378	15,5%
Aktywa razem	3 896 878	11,1%	3 508 480	3 133 927	12,0%
Wskaźnik dźwigni	52%	-	52%	50%	-

* Nie poddane przeglądkowi, niebadane

**na podstawie danych z HIF Emitenta

Źródło: HIF Emitenta

5.4. Płynność i zasoby kapitałowe

Poniżej przedstawiono skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w latach 2023-2024 oraz za trzy kwartały 2025 roku.

(tys. zł)	30.09.2025*	30.09.2024*	Zmiana 30.09.2025 do 30.09.2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej						
Zysk (strata) brutto	19 111	26 932	-29,0%	12 357	113 559	-89,1%
Korekty o pozycje:	(82 247)	2 171	-405,4%	52 611	(133 045)	-139,6%
Amortyzacja	4 402	5 059	102,8%	6 675	7 751	-13,9%
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(49 117)	(53 384)	-8,0%	(68 506)	(150 621)	-54,5%
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(2 597)	(1 870)	38,9%	82	14 255	-99,4%

Wycena instrumentów pochodnych	19 204	(9 047)	-312,3%	(8 937)	(3 958)	125,8%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(7 912)	(12 948)	-38,9%	(10 292)	20 262	-150,8%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(126 372)	(94 449)	33,8%	(138 148)	(73 801)	87,2%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(11 109)	18 519	-160,0%	17 474	4 551	284,0%
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	40 019	103 052	-61,2%	165 149	15 064	996,3%
Odsetki	81 961	67 146	22,1%	96 758	79 651	21,5%
Podatek dochodowy zapłacony	(7 634)	(2 189)	248,7%	(3 527)	(3 599)	-2,0%
Pozostałe	(23 092)	(17 718)	30,3%	(4 067)	(42 600)	-90,5%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(63 136)	29 103	-316,9%	65 018	(19 486)	-433,7%
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej						
Wpływy	17 054	16 352	4,3%	18 331	25 349	-27,7%
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	-	-	1 979	0	100%
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	10 883	nd.	10 883	16 406	-33,7%
Spłata udzielonych pożyczek	16 853	4 981	238,3%	4 981	7 564	-34,1%
Odsetki otrzymane	201	488	-58,8%	488	1 274	-61,7%
Pozostałe	-	-	nd.	-	105	nd.
Wydatki	127 236	164 900	-22,8%	207 302	415 488	-50,1%
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	992	484	105,0%	313	5 840	-94,6%
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	83 990	164 407	-48,9%	206 979	409 186	-49,4%
Udzielenie pożyczek	42 254	9	469388,9%	10	462	-97,8%
Pozostałe	-	-	-	-	-	nd.
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(110 182)	(148 548)	-25,8%	(188 971)	(390 139)	-51,6%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej						
Wpływy	961 042	374 143	156,9%	526 526	881 024	-40,2%
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	481 094	106 253	352,8%	138 415	600 610	-77,0%
Emisja dłużnych papierów wartościowych	218 504	112 061	95,0%	165 343	159 531	3,6%
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	204 383	155 829	31,2%	222 768	120 883	84,3%
Pozostałe	57 061	-	nd.	-	-	-
Wydatki	741 639	287 192	158,2%	447 326	456 060	-1,9%
Spłata pożyczek/kredytów	352 079	51 916	578,2%	64 190	258 226	-75,1%
Wykup dłużnych papierów wartościowych	107 069	22 342	379,2%	76 512	31 384	143,8%
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	206 360	151 263	36,4%	218 216	104 179	109,5%
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	2 178	2 931	-25,7%	3 867	5 077	-23,8%
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	1 755	791	121,9%	1 524	1 531	-0,5%
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	70 346	54 066	30,1%	79 120	55 663	42,1%
Pozostałe	1 852	3 883	-52,3%	3 897	-	nd.
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	219 403	86 951	152,3%	79 200	424 964	-81,4%
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	46 085	(32 494)	-241,8%	(44 753)	15 339	-391,8%
Środki pieniężne na początek okresu	17 334	62 087	-72,1%	62 087	46 748	32,8%
Środki pieniężne na koniec okresu	63 419	29 593	114,3%	17 334	62 087	-72,1%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Emitenta

5.5. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Wybrane spółki z Grupy wystawiły weksle in blanco oraz poręczenia, jako zabezpieczenie umów leasingowych oraz kredytowych, które jednak nie stanowią samoistnych zobowiązań warunkowych, a jedynie zabezpieczenie zobowiązań ujawnionych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa nie posiadała zobowiązań umownych do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami, Grupa na dzień 30 września 2025 roku posiadała ok. 121 387 tys. PLN zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Zawierane przez Grupę umowy najmu to umowy tzw. typu triple net, zgodnie z którymi koszty bieżących napraw i utrzymania nieruchomości obciążają najemców w ramach tzw. service charges, a Grupę obciążają jedynie proporcjonalnie do średniej niewynajętej powierzchni w okresie, którego dotyczą koszty. Grupa samodzielnie pełni funkcję generalnego wykonawcy na realizowanych przez nią inwestycjach, jednak w razie materializacji roszczeń gwarancyjnych ze strony najemcy / nabywcy budynku, Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom.

5.6. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy

Od 30 września 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy, za wyjątkiem wskazanych w pkt 5.8 Prospektu.

Na dzień 30 września 2025 r., Grupa zwiększyła poziom zadłużenia z tytułu obligacji względem 2024 r. z 462.278 tys. PLN do 583.746 tys. PLN, tj. o 26,3%.

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa nieznacznie zwiększyła poziom zadłużenia względem 31 grudnia 2024 roku z tytułu kredytów z 1.190.339 tys. PLN do 1.193.795, tj. o 0,3%. Zwiększyła się wartość pożyczek od jednostek powiązanych i niepowiązanych z 200.985 tys. PLN na koniec 2024 r. do 348.929 tys. PLN, tj. o 73,6%. W wymiarze wskaźnikowym, sytuacja finansowa Grupy nie uległa zmianie, tj. wskaźnik dźwigni na koniec 2024 roku oraz 30 września 2025 roku wynosi 52%.

5.7. Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy od ostatniego roku obrotowego

Od 30 września 2025 roku do Daty Prospektu nie zaszły istotne zmiany w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy.

Według stanu na koniec 2024 r. saldo zadłużenia Grupy wyniosło 1.955.634 tys. zł przy saldzie na koniec 30 września 2025 r. wynoszącym 2.279.505 tys. zł, co oznacza wzrost o 9,8%. Analizę poszczególnych pozycji zawiera poniższa tabela.

(tys. zł)	30.09.2025*	Zmiana 30.09.2025 do 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Kredyty	1 193 795	0,3%	1 190 339	1 151 266	3,4%
Pożyczki od jednostek powiązanych	34 049	-35,5%	52 797	36 159	46,0%
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	314 840	112,5%	148 188	131 579	12,6%
Obligacje	583 746	26,3%	462 278	367 280	25,9%
Pochodne instrumenty finansowe	87	-95,8%	2 080	1 580	31,6%
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	47 867	0,0%	47 858	45 673	4,8%
Pozostałe zobowiązania leasingowe	6 256	-86,9%	8 184	7 850	4,3%
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	41 861	411,5%	43 910	39 358	11,6%
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 004	nd.	-	-	-
Zadłużenie razem, w tym:	2 279 505	16,6%	1 955 634	1 780 745	9,8%
- zadłużenie krótkoterminowe	2 046 741	409,0%	402 121	294 738	36,4%
- zadłużenie długoterminowe	232 764	-85,0%	1 553 513	1 486 007	4,5%

* Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Emitenta

Szczegółowy opis dotyczący zmian w pozycjach dotyczących kredytów, pożyczek i obligacji zawiera nota 27 do HIF Emitenta i 15 do SIF Emitenta.

5.8. Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Grupy po dacie ostatnich rocznych informacji finansowych, tj. 31 grudnia 2024 roku

W dniu 13 stycznia 2025 roku w spółce zależnej Cavatina SPV 25 sp. z o.o. nastąpiło uruchomienie kredytu budowlanego na kwotę 15.814 tys. EUR oraz uruchomienie kredytu na VAT na kwotę 13.874 tys. PLN, na podstawie umowy podpisanej w dniu 2 grudnia 2024 roku z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, której opis znajduje się w pkt. 6.10 Prospektu.

W dniu 6 marca 2025 r. Emitent wyemitował obligacje zwykłe na okaziciela serii P2024D o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. W wyniku oferty przydzielonych zostało 49.877 obligacji o łącznej wartości nominalnej 49.877.000 PLN. Obligacje serii P2024D oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2024D przypada na dzień 6 marca 2029 r. Łączna cena emisyjna 38.530 obligacji serii P2024D w wysokości 38.447.524 PLN została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych, a łączna cena emisyjna pozostałych 11.347 obligacji serii P2024D została opłacona w drodze umownego potrącenia wierzytelności Spółki o zapłatę przez inwestorów ceny emisyjnej tych obligacji z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego przez Spółkę odkupu w celu umorzenia łącznie 11.347 obligacji Spółki serii P2022A-P2022C. Szczegóły zawiera pkt 6.10 Prospektu.

W dniu 6 marca 2025 roku spółka zależna Emitenta, tj. Cavatina SPV 17 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 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. W ramach umowy, pożyczkodawca udzielił pożyczki w kwocie 40.600.000 EUR, o stałym oprocentowaniu, przeznaczonej na spłatę zadłużenia pożyczkobiorcy względem banku HYPO NOE LANDESBANK FÜR NIEDERÖSTERREICH UND WIEN AG z siedzibą w St. Pölten oraz w pozostałej części na pokrycie kosztów realizacji inwestycji Quorum B, polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowo - hotelowego we Wrocławiu przy ul. Sikorskiego. Pożyczka jest udzielona na okres 24 miesięcy od daty przekazania kwoty pożyczki. Szczegóły umowy zawiera pkt. 6.10 Prospektu.

W dniu 14 kwietnia 2025 r. Emitent wyemitował obligacje zwykłe na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. W wyniku oferty przydzielonych zostało 38.626 obligacji o łącznej wartości nominalnej 38.626.000 PLN. Obligacje serii G oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii G przypada na dzień 14 kwietnia 2029 r. Łączna cena emisyjna 29.843 obligacji serii G w wysokości 29.843.000 PLN została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych, a łączna cena emisyjna pozostałych 8.783 obligacji serii G została opłacona w drodze umownego potrącenia wierzytelności Spółki o zapłatę przez inwestorów ceny emisyjnej tych obligacji z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego przez Spółkę odkupu w celu umorzenia łącznie 8.783 obligacji Spółki serii P2022A - P2022C. Szczegóły zawiera pkt 6.10 Prospektu.

W dniu 8 lipca 2025 r. Emitent wyemitował obligacje zwykłe na okaziciela serii P2025A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. W wyniku oferty przydzielonych zostało 50.359 obligacji serii P2025A o łącznej wartości nominalnej 50.359.000 PLN. Obligacje serii P2025A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025A przypada na dzień 8 lipca 2029 r. Łączna cena emisyjna 40.094 obligacji serii P2025A w wysokości 39.718.070 PLN została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych, a łączna cena emisyjna pozostałych 10.265 obligacji serii P2025A w wysokości 10.146.695 PLN została opłacona w drodze umownego potrącenia wierzytelności Spółki o zapłatę przez inwestorów ceny emisyjnej tych obligacji z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego przez Spółkę odkupu w celu umorzenia łącznie 10.265 obligacji Spółki serii P2022A - P2022C. Szczegóły zawiera pkt 6.10 Prospektu.

W dniu 11 września 2025 r. Emitent wyemitował obligacje zwykłe na okaziciela serii P2025B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda. W wyniku oferty przydzielonych zostało 111.355 obligacji serii P2025B o łącznej wartości nominalnej 11.135.500 EUR. Obligacje serii P2025B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi EURIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025B przypada na dzień 11 września 2029 r. Łączna cena emisyjna 98.633 obligacji serii P2025B w wysokości 9.744.649 EUR została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych, a łączna cena emisyjna pozostałych 12.722 obligacji serii P2025B w wysokości 1.255.944,50 EUR została opłacona w drodze umownego potrącenia wierzytelności Spółki o zapłatę przez inwestorów ceny emisyjnej tych obligacji z wierzytelnościami inwestorów

z tytułu dokonanego przez Spółkę odkupu w celu umorzenia 12.722 obligacji Spółki serii EUR01. Szczegóły zawiera pkt 6.10 Prospektu.

W dniu 23 września 2025 r. spółki zależne Emitenta, tj. Cavatina SPV 19 sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek B w Krakowie), Jardin sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 4 sp. z o.o. (Equal Business Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 15 sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek A we Wrocławiu), Cavatina SPV 12 sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek D we Wrocławiu), Cavatina SPV 8 sp. z o.o. (Palio Office Park budynek A w Gdańsku), Cavatina SPV 14 sp. z o.o. (Palio Office Park budynek B w Gdańsku), Cavatina SPV 7 sp. z o.o. (Global Office Office Park budynek A1 i A2 w Katowicach), Cavatina SPV 11 sp. z o.o. (Global Office Office Park budynek C w Katowicach), Cavatina SPV 25 sp. z o.o. (Grundmanna Office Office Park budynek A w Katowicach) (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z LANDESBANK BADEN-WÜRTTEMBERG z siedzibą w Stuttgarcie oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu (łącznie „Kredytodawcy”) umowę kredytu („Umowa”). Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach Umowy wynosi łącznie 270.000.000 EUR („Kredyt”). Część kredytu w kwocie 237,5 mln EUR oraz 12,5 mln PLN zostanie przeznaczona na refinansowanie istniejącego zadłużenia poszczególnych budynków. Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty Kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy. Kredytobiorcy spłacają Kredyt w kwartalnych ratach, począwszy od 31 grudnia 2025 r. Ostateczna spłata Kredytu (w kwocie równej pozostałej do spłaty kwoty Kredytu) nastąpi nie później niż w dniu 31 grudnia 2030 r. Kredyty oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M powiększonemu o marżę Kredytodawców.

W dniu 18 grudnia 2025 r. Emitent wyemitował obligacje zwykłe na okaziciela serii P2025C o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. W wyniku oferty przydzielonych zostało 102.160 obligacji serii P2025C o łącznej wartości nominalnej 102.160.000 PLN. Obligacje serii P2025C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 5,70 punktu procentowego, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025C przypada na dzień 18 grudnia 2029 r. Łączna cena emisyjna 89.875 obligacji serii P2025C w wysokości 88.855.245 PLN została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych, a łączna cena emisyjna pozostałych 12.285 obligacji serii P2025C w wysokości 12.114.825 PLN została opłacona w drodze umownego potrącenia wierzytelności Spółki o zapłatę przez inwestorów ceny emisyjnej tych obligacji z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego przez Spółkę odkupu w celu umorzenia łącznie 12.285 obligacji Spółki serii P2022B - P2022D. Szczegóły zawiera pkt 6.10 Prospektu.

Poza powyższymi zdarzeniami, od daty skonsolidowanych rocznych informacji finansowych Grupy, tj. 31 grudnia 2024 r. do Daty Prospektu, nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji finansowej Grupy.

5.9. Opis przewidywanego finansowania działalności Grupy

Do największych wartościowo nakładów na prowadzenie działalności ponoszonych przez Grupę należą: (i) nakłady na nabycie nieruchomości gruntowych przeznaczonych do realizacji projektów deweloperskich oraz (ii) nakłady na realizację projektów deweloperskich, szczegóły dotyczące nakładów zawiera, odpowiednio, nota 21 i 18 do HIF Emitenta oraz nota 13 i 14 do SIF Emitenta.

Grupa nie prowadzi istotnych inwestycji w aktywa trwałe inne niż realizowane projekty, co jest efektem przyjętej polityki użytkowania rzeczowych aktywów trwałych na podstawie umów leasingu (serwery, pojazdy) lub najmu (powierzchnia biurowa).

Nakłady inwestycyjne na projekty inwestycyjne były finansowane środkami własnymi oraz środkami obcymi, pochodzącymi z kredytów bankowych, obligacji i zaciągniętych pożyczek. Nakłady inwestycyjne na potrzeby własne były finansowane środkami własnymi oraz leasingiem.

Grupa będzie ponosiła nakłady związane z: (i) nabywaniem kolejnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych do realizacji projektów deweloperskich, (ii) realizacją projektów deweloperskich. Wszystkie opisane projekty będą realizowane na terenie Polski.

W toku bieżącej działalności Grupa zawiera umowy z podwykonawcami realizowanych projektów inwestycyjnych, jednak w ujęciu jednostkowym nie stanowią one kwot istotnych z punktu widzenia Grupy.

Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką finansowania działalności, źródłem finansowania planowanych nakładów są i będą: (i) środki własne pochodzące z wypracowanych zysków, w tym sprzedaży i przedsprzedaży projektów mieszkaniowych, oraz (ii) kapitały obce (obligacje, w tym Obligacje, pożyczki od podmiotów powiązanych i niepowiązanych oraz dług bankowy). Źródło finansowania dłużnego jest każdorazowo dobierane do projektu

w zależności od jego ceny i innych warunków oczekiwanych przez dawcę finansowania. Realizując plany inwestycyjne Emitent zakłada, że w przypadku braku możliwości finansowania projektów środkami z emisji Obligacji, Grupa będzie starała się zastąpić je środkami z innych instrumentów finansowych, w szczególności kredytu bankowego i pożyczek, czy też innych obligacji, których koszt może być wyrażony zarówno stałą, jak i zmienną stopą oprocentowania. W przypadku braku dostępności kredytu bankowego i pożyczek, działalność Grupy będzie musiała ulec okresowemu ograniczeniu w zakresie skali i tempa rozwoju nowych projektów do czasu powrotu dostępności finansowania dłużnego lub uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów komercyjnych i mieszkaniowych.

Emitent przewiduje, że główną walutą finansowania działalności pozostaną złoty polski oraz euro. Określenie proporcji źródeł i waluty oraz formuły obliczania kosztu finansowania poszczególnych projektów będzie każdorazowo pochodną: (i) parametrów ofert instytucji finansowych, (ii) dążenia do optymalizacji kosztu kapitału przy zachowaniu bezpieczeństwa struktury finansowania, (iii) innych uwarunkowań rynkowych, występujących w okresie podejmowania ostatecznych decyzji odnośnie do źródeł finansowania każdego z projektów.

Spółka nie podjęła wiążących decyzji w zakresie określenia proporcji źródeł finansowania poszczególnych projektów, z wyjątkiem projektów zakończonych, w związku z realizacją których zawarto już umowy kredytowe (istotne umowy kredytowe zostały opisane w pkt. 6.10 Prospektu). Emitent szacuje, że w przypadku realizowanych i zakończonych projektów komercyjnych udział finansowania dłużnego dedykowanego danemu projektowi będzie stanowił 50-65% jego wartości bilansowej, a w przypadku projektów mieszkaniowych Emitent planuje finansować ich budowę głównie wpływami z przedsprzedaży. Dodatkowo, poza zadłużeniem dedykowanym danemu projektowi wykorzystywane jest finansowanie dłużne, głównie w postaci obligacji i kredytów obrotowych, które nie jest bezpośrednio przypisane do konkretnego projektu oraz finansowanie dłużne, w postaci obligacji i pożyczek finansujące lub refinansujące akwizycję gruntów. Należy jednak mieć na uwadze, że: (i) w przypadku uzyskania, w okresie realizacji któregoś z projektów, znaczących wpływów środków pieniężnych ze sprzedaży innego zakończonego projektu (zakończonych projektów), udział finansowania własnego może okresowo wzrosnąć, w skrajnym przypadku do 100%, lub (ii) w przypadku niesprzedania poszczególnych projektów zakończonych zgodnie z przyjętym harmonogramem, a tym samym niez uzyskania wpływów środków pieniężnych w wartościach wcześniej zaplanowanych, udział finansowania własnego może obniżyć się do poziomu odpowiadającego minimalnemu poziomowi akceptowanemu przez instytucje finansujące.

5.10. Tendencje

5.10.1. Tendencje i czynniki mające wpływ na działalność Grupy, występujące w latach 2023-2024 oraz w okresie 9 miesięcy 2025 roku

Tendencje i czynniki wewnętrzne występujące w latach 2023-2024 oraz w okresie 9 miesięcy 2025 roku

1. Rosnący udział projektów mieszkaniowych w portfolio Grupy

Zgodnie z ogłoszoną na początku 2024 roku aktualizacją strategii, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy i sprzedaży mieszkań do końcowego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Całkowity potencjał posiadanego portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ok. 130 tys. PU (ok. 2,7 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2,4 mld PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 193 lokali mieszkalnych i usługowych w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I oraz 25 lokali mieszkalnych w ramach inwestycji WiMa Apartments B. W roku 2025 zawarto umowy sprzedaży 485 lokali mieszkaniowych, co stanowi wzrost o blisko 60% rok do roku (w roku 2024 było to 308 umów sprzedaży).

Dodatkowo, w przygotowaniu znajduje się projekt Chmielna 75 o powierzchni ok. 25 tys. PU, którego uruchomienie zaplanowane jest na trzeci kwartał 2026 roku.

2. Kształtowanie się przychodów z najmu i aranżacji oraz zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

W latach 2023-2024 przychody z najmu i aranżacji wzrosły – w roku 2023 roku wyniosły 94.317 tys. zł natomiast w 2024 roku 132.284 tys. zł, co oznacza wzrost o 40,3%. W pierwszych 9 miesiącach 2025 roku przychody z najmu i aranżacji wyniosły 69.280 tys. zł, co oznacza wzrost o 33,6% w stosunku do okresu porównywalnego. Wzrost przychodów z najmu i aranżacji wynika z rosnącej powierzchni najmu, która jest

konsekwentnie przekazywana kolejnym najemcom w budynkach komercyjnych należących do Grupy. W latach 2023-2024 spadał zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 150.621 tys. zł w roku 2023 oraz 68.506 tys. zł w roku 2024, co oznacza spadek o 54,5%. W pierwszych 9 miesiącach 2025 roku zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 49.117 tys. zł, co oznacza spadek o 8% w stosunku do okresu porównywalnego. Spadek zysku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wynika przede wszystkim z ograniczenia aktywności Grupy w obszarze budowy projektów komercyjnych na rzecz rozwoju projektów mieszkaniowych, które generują wynik finansowy dopiero w momencie przekazania mieszkań nabywcom, a także umocnienia PLN względem EUR (nieruchomości komercyjne ze względu na generowanie dochodów operacyjnych w walucie EUR są wyceniane również w tejże walucie). W pozycji tej Grupa prezentuje: (i) zmiany wartości godziwych nieruchomości komercyjnych, zarówno w fazie realizacji projektu, jak i po jego zakończeniu, oraz (ii) wyniki ze sprzedaży nieruchomości, rozumiane jako różnica między uzyskaną ceną a wartością bilansową na dzień sprzedaży. Relacja przychodów z najmu i aranżacji do zysków z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych zależy od pozostawiania w portfelu Grupy nieruchomości skomercjalizowanych i oddanych do użytkowania. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnego skrócenia w przyszłości okresów od daty oddania nieruchomości do użytkowania do daty jej sprzedaży albo sprzedaży kilku projektów w krótkim okresie, tempo wzrostu przychodów z najmu i aranżacji może ulec obniżeniu.

3. *Rosnący udział finansowania innego niż kredytowe w strukturze zadłużenia Grupy.*

Udział obligacji w zobowiązaniach finansowych w 2024 roku wzrósł do 23,6% całkowitego zadłużenia Grupy, w porównaniu do 20,6% w roku 2023. Udział obligacji w zobowiązaniach finansowych na dzień 30 września 2025 roku wynosi 25,6%. Jest to konsekwencja co raz większego znaczenia projektów mieszkaniowych w portfolio Grupy, które w mniejszym stopniu niż projekty komercyjne bazują na dedykowanych kredytach projektowych, a w większym stopniu finansowane są wpływami z przedsprzedaży i finansowaniem obligacyjnym.

4. *Pełnienie przez Grupę funkcji generalnego wykonawcy dla obiektów realizowanych przez Grupę.*

Od początku istnienia Grupa realizuje we własnym zakresie wszystkie czynności związane z pełnieniem funkcji generalnego wykonawcy dla realizowanych na własny rachunek deweloperskich projektów biurowych. Taki sam model ma zastosowanie do realizacji projektów mieszkaniowych. Ma to wpływ nie tylko na osiągane marże, które dzięki temu są wyższe niż w przypadku pełnienia wyłącznie funkcji dewelopera, zlecającego realizację obiektu podmiotowi zewnętrznemu (generalnemu wykonawcy), ale również na jakość projektów, terminowość i jakość realizowanych prac, m.in. poprzez samodzielny dobór podwykonawców i stały nadzór nad wykonywanymi przez nich pracami, oraz możliwość kontrolowania cen zakupu kluczowych materiałów budowlanych.

Wdrożenie przez Grupę modelu polegającego na jednoczesnym pełnieniu funkcji: (i) dewelopera projektów oraz (ii) ich generalnego wykonawcy było możliwe dzięki wieloletnim doświadczeniom założyciela Grupy i podmiotu ją kontrolującego - Michała Dziudy, współtwórcy sukcesu jednego z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce, tj. Grupy Murapol.

5. *Wzrost skali realizowanych projektów.*

Zespół specjalistów i ekspertów Grupy zdobywał doświadczenia przy realizacji projektów składających się z pojedynczych budynków biurowych, o powierzchni pomiędzy 8 a 30 tys. m² GLA. Wybór skali projektów był pochodną: (i) trwającego procesu wypracowywania optymalnych procedur operacyjnych, zapewniających sprawną i efektywną kosztowo realizację kolejnych projektów oraz (ii) ograniczonych możliwości zaangażowania kapitałowego niezbędnego dla realizacji poszczególnych projektów.

W obszarze projektów komercyjnych, Grupa koncentruje się na realizacji i zarządzaniu dużymi budynkami biurowymi (powyżej 20 tys. m²) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m² GLA. Wpłynęły na to dwie przesłanki: (i) realizacja parków biurowych pozwala wypracowywać wyższe marże dzięki osiąganym korzyściom skali, (ii) nabywaniem parków biurowych po ich komercjalizacji jest zainteresowanych więcej podmiotów, w szczególności zagranicznych inwestorów międzynarodowych o znacząco wyższym potencjale inwestycyjnym. W wyniku zmiany strategii na początku 2024 roku, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ok. 130 tys. PU (ok. 2,7 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2,4 mld PLN. Grupa realizuje również

pojedyncze mniejsze projekty, wykonywane w oparciu o najwyższe standardy architektoniczne i wykonawcze, umiejscowione w najlepszych lokalizacjach (tzw. projekty butikowe).

6. *Systematyczna budowa portfela projektów, zapewniającego uzyskiwanie przychodów i przepływów pieniężnych na kolejne lata.*

Poza oddanymi do użytkowania obiektami, w posiadanie których Grupa weszła w drodze aportu od podmiotów z Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, tj. Diamentum Office oraz Equal Business Park A i B, Grupa prowadziła szereg aktywnych działań zmierzających do zabezpieczenia realizacji projektów w kolejnych latach. Od początku swojej działalności Grupa ukończyła budowę 22 projektów komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 350 tys. m² GLA. Ponadto, obecnie w trakcie realizacji znajduje się siedem projektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni ponad 105 tys. PU, które dostarczą na rynek ponad 2.200 mieszkań, a w przygotowaniu jest kolejny projekt o powierzchni około 25 tys. PU. Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ok. 130 tys. PU (ok. 2,7 tys. mieszkań). Szczegóły portfela projektów Grupy opisano w pkt. 6.4 Prospektu.

7. *Podnoszenie standardów technologicznych projektów w celu podniesienia ich atrakcyjności dla najemców, inwestorów docelowych oraz nabywców mieszkań.*

Równoległe ze zwiększaniem skali realizowanych projektów Grupa systematycznie:

- rozwijała i doskonaliła BMS (ang. *Building Management System*), tj. systemy zarządzania projektowanymi budynkami na etapie ich eksploatacji,
- podnosiła technologiczne i jakościowe standardy realizowanych obiektów, m.in. w zakresie poprawy parametrów przewodności cieplnej fasad oraz podwyższania standardów obiektów w zakresie technologii i wykonania instalacji ogrzewania, wentylacji oraz klimatyzacji (HVAC, ang. *Heating, Ventilation, Air Conditioning*), które łącznie mają bardzo istotny wpływ, zarówno na warunki pracy, jak i na zapotrzebowanie budynków na energię, a zatem na koszty ich eksploatacji; podnoszenie jakości technologicznej obiektów przekłada się na ich lepsze postrzeganie, w szczególności przez potencjalnych najemców oraz inwestorów, zainteresowanych optymalizacją kosztową w zakresie eksploatacji gotowych obiektów biurowych oraz komfortem użytkowania.

Efektom podejmowanych i realizowanych działań było uzyskanie dla każdego z projektów komercyjnych certyfikatu zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM, z oceną *outstanding*, *excellent* albo *very good*. Ponadto, cały portfel oddanych do użytku projektów komercyjnych otrzymał międzynarodowy certyfikat WELL Health-Safety Rating (WELL HSR), co stanowi potwierdzenie, że spełniają one najwyższe standardy bezpieczeństwa i tworzą dobre środowisko do pracy oraz interakcji społecznych w obliczu post-pandemicznych wyzwań. Grupa planuje wszystkie kolejne inwestycje także poddawać certyfikacji.

8. *Systematyczne podnoszenie kompetencji Grupy w zakresie przygotowywania, przeprowadzania i komercjalizacji projektów.*

W związku z systematycznym rozwojem skali działalności Grupy oraz dążeniem do wychodzenia naprzeciw nowym oczekiwaniom ze strony przyszłych najemców powierzchni biurowej, inwestorów docelowych oraz nabywców mieszkań, Grupa rozwijała kompetencje i potencjał poszczególnych jednostek, w szczególności:

- rozwijała wewnętrzne biuro konstruktorów i projektantów branżowych - początkowo zespół składał się z kilku architektów, natomiast obecnie - oprócz architektów - Grupa zatrudnia w dziale projektowym samodzielnych projektantów z branż konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej, posiadających stosowne uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w każdej z branż; zatrudnianie pracowników o takich kompetencjach pozwala Grupie na samodzielne projektowanie budynków na niemal każdym etapie inwestycji, tj. w zakresie projektowania architektonicznego, konstrukcyjnego, instalacji wewnętrznych elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania, sieci infrastruktury technicznej elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji oraz centralnego ogrzewania; sporządzane przez Grupę projekty obejmują wszystkie fazy projektowania, tj. projekt koncepcyjny, budowlany (do uzyskania pozwolenia na budowę włącznie), wykonawczy i powykonawczy, co dotyczy zarówno projektów na etapie stanu surowego zamkniętego, z elewacją oraz wykończonymi częściami wspólnymi (tzw. *Shell & Core*), jak i projektów aranżacji powierzchni najmu projektów komercyjnych standardowej i zindywidualizowanej (tzw. *Fit-out*); Grupa zatrudnia zespół ok. czterdziestu osób, w tym architektów, projektantów branżowych oraz konstruktorów;

- rozwijała dział zarządzania projektami, stopniowo przejmujący od poszczególnych podwykonawców obszary np. w zakresie zarządzania nieruchomościami (ang. *Property Management*) oraz zarządzania procesami i infrastrukturą (ang. *Facility Management*);
- rozwijała wewnętrzny dział komercjalizacji, zajmujący się poszukiwaniem i pozyskiwaniem (prezentacja oferty, negocjacje, finalizacja na poziomie prawnym i technicznym) najemców dla realizowanych projektów komercyjnych.

W związku z rosnącym popytem na powierzchnie do pracy wspólnej w projektach komercyjnych (powierzchnie coworkingowe) Grupa powołała własnego wewnętrznego operatora biur serwisowanych w postaci spółki zależnej od Emitenta - Quickwork. Przychody Quickwork nie mają istotnego udziału w przychodach Grupy, natomiast działalność w zakresie najmu biur serwisowanych będzie przez Grupę sukcesywnie rozwijana.

Tendencje i czynniki zewnętrzne występujące w latach 2023-2024 oraz w okresie 9 miesięcy 2025 roku

1. *Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe.*

Pandemia COVID-19 wywarła istotny wpływ na polską gospodarkę, w tym m.in. na sposób świadczenia pracy przez pracowników biurowych. Po krótkotrwałym okresie całkowitego zamknięcia wiosną 2020 r. (lockdown) większość podmiotów prywatnych oraz publicznych wypracowała nowe procedury, pozwalające na okresowe (rotacyjne) świadczenie pracy przez pracowników w biurach (ang. *Work From Office, WFO*) oraz z lokalizacji znajdujących się poza obiektami biurowymi (ang. *Work From Home, WFH*). Nowy model świadczenia pracy spotkał się w wielu przypadkach z pozytywnym przyjęciem, zarówno ze strony pracodawców, którzy dzięki temu ograniczyli koszty zmienne (m.in. media, materiały biurowe, wyposażenie), jak i pracowników, dla których zmiana oznaczała m.in. zaoszczędzenie czasu potrzebnego na dojazd do miejsca pracy oraz - w wielu przypadkach - większą elastyczność czasu pracy.

Powyższe zjawiska stały się źródłem szeregu analiz efektywności pracy oraz finansowych, w tym analiz wariantów oszczędnościowych, zarówno ze strony dotychczasowych, jak i potencjalnych najemców. W efekcie ww. analiz część podmiotów zainteresowanych wynajmem nowych powierzchni biurowych odłożyło podjęcie decyzji lub podjęło decyzję o ograniczeniu użytkowanej powierzchni, co przełożyło się na spowolnienie komercjalizacji nowych obiektów ze względu na ograniczenie udziału nowego popytu na powierzchnie biurowe oraz na obniżenie możliwych do uzyskania cen za nieruchomości przeznaczone do sprzedaży. W konsekwencji pandemii najemcy zaczęli również wykazywać ostrożniejsze podejście do okresów trwałości umów. Emitent nie jest ponadto w stanie przewidzieć jak będzie kształtował się popyt na powierzchnie biurowe w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym. Nie można wykluczyć, że część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów, co przełoży się na zwiększenie podaży powierzchni biurowej ogółem.

Według wiedzy Spółki, marginalnym efektem zmiany sposobu świadczenia pracy na tryb zdalny lub mieszany był wzrost podaży powierzchni biurowych podnajmowanych przez najemców głównych podmiotom trzecim. Dotyczyło to zarówno całych wcześniej wynajmowanych powierzchni, jak i ich fragmentów. Oba zjawiska w niewielkim stopniu negatywnie wpłynęły na popyt na wynajem powierzchni w nowych obiektach.

2. *Kształtowanie się popytu na rynku mieszkaniowym*

W ostatnich latach rynek nieruchomości mieszkaniowych znajdował się pod dużym wpływem polityki gospodarczej państwa oraz otoczenia makroekonomicznego. Z jednej strony, wysokie odczyty inflacyjne spowodowały wzrost rynkowych stóp procentowych co drastycznie ograniczyło zainteresowanie kredytami, spowolniło sprzedaż mieszkań i zahamowało pojawianie się nowych projektów deweloperskich, szczególnie w pierwszej połowie 2023 roku. Z drugiej strony, wraz z wdrożeniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, popyt na mieszkania zaczął zauważalnie rosnąć w drugiej połowie 2023 roku. W 2024 roku, popyt mieszkaniowy był wspierany m.in. przez znaczny wzrost średniego poziomu wynagrodzeń w gospodarce jednak spadał w porównaniu do roku 2023, co było również spowodowane brakiem nowego programu wsparcia dla nabywców mieszkań z rynku pierwotnego. Jednocześnie, dalsze obniżki stóp procentowych w 2025 roku powodują systematyczny wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi.

3. *Rosnący popyt na coworking.*

W związku z postępującym uelastycznianiem form zatrudnienia oraz sposobu i miejsca świadczenia pracy, rośnie w Polsce zapotrzebowanie na powierzchnie coworkingowe, tj. stanowiska pracy lub pomieszczenia potrzebne do wykonania pracy biurowej, dostępne w formie najmu na godziny, dni lub tygodnie. Zjawisko to dotyczy zwłaszcza dużych ośrodków miejskich, gdzie liczba osób zainteresowanych dobrze wyposażonym miejscem do pracy biurowej, w tym studentów, systematycznie rośnie. Powierzchnie do coworkingu zlokalizowane są często w zaadaptowanych do tego celu pomieszczeniach, które wcześniej pełniły inne funkcje (mieszkania, magazyny, sklepy), jednak wyłącznie nowe obiekty, których całe segmenty są nierzadko dedykowane dla coworkingu, mogą zapewnić najwyższy komfort pracy przy porównywalnych cenach. Zjawisko to wpływało pozytywnie na popyt na powierzchnie biurowe, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej komercjalizacji realizowanych projektów komercyjnych.

4. *Wzrost kosztów realizacji projektów.*

W ostatnich okresach sprawozdawczych systematycznie wzrastały ceny prac budowlano-montażowych oraz ceny materiałów budowlanych i wykończeniowych (źródło: GUS), co znajdowało odzwierciedlenie w kosztach wykonania projektów realizowanych przez Grupę. Począwszy od roku 2020, w związku ze spowolnieniem gospodarki wywołanym przez pandemię COVID-19, widoczna wcześniej tendencja do obniżki tempa wzrostu cen materiałów budowlanych uległa nasileniu, a wzrost cen uległ okresowemu wyhamowaniu. Od 2023 roku rynek materiałów budowlanych nadal odczuwał skutki zakłóceń łańcuchów dostaw, które rozpoczęły się w okresie pandemii COVID-19 oraz w wyniku globalnych napięć geopolitycznych (np. agresja Rosji na Ukrainę, która dodatkowo wpływa na rosnące ceny energii). Do tego dochodziły rosnące koszty energii i surowców, co bezpośrednio przekładało się na wyższe ceny stali, cementu, drewna czy tworzyw sztucznych. W przypadku Grupy czynnikiem, który dodatkowo wpływał na wzrost kosztów realizacji projektów było systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych projektów komercyjnych, głównie w zakresie HVAC, przekładające się na wysokość kosztów realizacji 1 m² GLA na etapach projektowania oraz wykonania projektów.

5. *Ograniczona aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych.*

Obecnie obserwuje się istotnie niższe niż w latach ubiegłych zaangażowanie inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności na rynkach regionalnych gdzie znajdują się projekty Grupy. Jednak z uwagi na oczekiwanie dalszych obniżek stóp procentowych i poprawę warunków kredytowych, w przyszłości oczekuje się wzrostu aktywności inwestorów, szczególnie w grupie *prime properties*.

5.10.2. Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 roku

Od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF Emitenta, tj. 31 grudnia 2024 r., w ocenie Grupy nie miały miejsca istotne niekorzystne tendencje, jednak utrzymująca się ograniczona aktywność na rynku inwestycyjnym i potencjalnie wydłużający się okres pomiędzy realizacją a sprzedażą projektów komercyjnych jest identyfikowany jako niekorzystna zmiana w perspektywach Grupy. W konsekwencji obserwowanych okoliczności, znajdujących się poza kontrolą Grupy, w przyszłych okresach Grupa koncentrować się będzie na realizacji wysokomarżowych projektów mieszkaniowych.

5.10.3. Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy w roku 2026 i latach kolejnych

Tendencje i czynniki wewnętrzne.

1. *Koncentracja na wysokomarżowych projektach mieszkaniowych.*

Grupa planuje dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ponad 130 tys. PU (ok. 2,7 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2,4 mld PLN.

2. *Zarządzanie portfelem projektów.*

Projekty z portfolio Grupy znajdują się w różnych etapach zaawansowania komercjalizacji, szczegóły portfela projektów Grupy opisano w pkt. 6.4 Prospektu.

3. *Dalsze podnoszenie standardów technologicznych nowych budynków w celu podniesienia ich atrakcyjności dla inwestorów docelowych.*

Zgodnie z dotychczasową praktyką, Grupa planuje wdrażanie w kolejnych projektach nowych rozwiązań technologicznych oraz rozwiązań architektonicznych, których pojawienie się na rynku będzie pozytywnie przyjmowane przez potencjalnych najemców i inwestorów oraz akceptowane przez nich cenowo, pozwalając na zachowanie marży wykonawczej na poziomach zbliżonych do odnotowywanych historycznie. Grupa zamierza również ubiegać się o przyznanie kolejnym projektom komercyjnych certyfikatów zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM oraz *WELL Health&Safety Rating (WELL HSR)*. W przypadku pojawienia się nowych certyfikatów, których przyznanie projektom komercyjnym będzie korzystnie postrzegane przez ich użytkowników, Grupa rozważy podjęcie starań o ich uzyskanie.

Tendencje i czynniki zewnętrzne.

1. *Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe.*

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy jest w pewnym zakresie możliwe, jednak powrót przynajmniej części pracowników do biur jest nieunikniony. Praca świadczona zdalnie wpływa bowiem nierzadko negatywnie na spójność zespołu, wzajemne przekazywanie wiedzy, innowacyjność i wydajność, oraz prowadzi (w części przypadków) do utraty poczucia przynależności do zespołu, osłabienia więzi międzyludzkich i - w konsekwencji - do obniżenia wydajności pracy. Wielu pracowników nie ma również warunków do efektywnej pracy w domu (np. niewystarczająca powierzchnia, liczba pomieszczeń lub infrastruktura, głównie dostępność szybkiego Internetu).

Jednocześnie, ze względu na pewne korzyści wynikające ze świadczenia pracy w trybie zdalnym (WFH), m.in. wyższą elastyczność czasu pracy i brak konieczności poświęcania czasu na dojazd do miejsca pracy, część pracowników oczekuje przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy, natomiast pracodawcy traktują ten tryb jako benefit pracowniczy.

Podsumowując, w ocenie Emitenta akceptowalny wymiar pracy zdalnej będzie przez każdego pracodawcę ustalany indywidualnie. Biorąc pod uwagę również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, np. stopniowe odwracanie trendu zagęszczania stanowisk pracy oraz rotacyjnego wykorzystywania stanowisk (tzw. *hot-desk*), zwiększanie przez pracodawców udziału powierzchni wspólnych (sale spotkań, miejsca odpoczynku), ocena wpływu tych rozwiązań na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna. Emitent nie jest również w stanie przewidzieć jak będzie kształtował się popyt na powierzchnie biurowe w okresie, w którym dojdzie do zakończenia umów najmu zawieranych w okresie przedpandemicznym. Nie można wykluczyć, że część wynajmowanej obecnie powierzchni biurowej zostanie wystawiona do podnajmu lub nastąpi rozwiązanie części umów najmu z właścicielami obiektów. Jednocześnie należy zauważyć, że nastąpił wyraźny spadek wolumenu projektów komercyjnych w trakcie realizacji, co w konsekwencji spowoduje niższą podaż powierzchni biurowych w przyszłości, więc wpływ ewentualnego niższego popytu powinien zostać w znacznym stopniu zrównoważony.

Na bazie dotychczasowych obserwacji należy jednocześnie oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w najlepiej położonych, nowych budynkach klasy A, wyposażonych w najnowsze technologie, bezpiecznych, dobrze skomunikowanych, zrównoważonych, spełniających wiele funkcji dodatkowych, np. przestrzeń do odpoczynku, relaksu, fitnessu, rozrywki etc. (tzw. *prime properties*), kosztem powierzchni zlokalizowanych w budynkach kilku- i kilkunastoletnich, po tzw. odświeżeniu (tzw. *secondary properties*). Biura zlokalizowane w *prime properties* o nowoczesnej architekturze dodatkowo zachęcają pracowników do powrotu do biur i z tego względu są poszukiwane przez najemców. Obiekty realizowane przez Grupę posiadają większość z ww. cech, kwalifikując się do grupy *prime properties*.

2. *Kształtowanie się popytu na mieszkania.*

Obserwowany w ostatnich latach wzrost sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym spowodowany był m.in. obawą kupujących przed możliwym dalszym wzrostem cen przy jednoczesnej niepewności co do rodzaju i zakresu przyszłych programów wsparcia takich jak program „Bezpieczny Kredyt 2%” lub mieszkanie bez wkładu własnego czy konta mieszkaniowe. Kształtowanie się popytu na mieszkania w kolejnych okresach zależy w dużej mierze od: (i) zapowiadanej zmiany w kwestiach polityki wsparcia wobec nabywców mieszkań, oraz (ii) przewidywanych dalszych obniżek stóp procentowych.

3. *Rosnący popyt na coworking.*

W oparciu o doświadczenia z lat wcześniejszych, w latach kolejnych Grupa oczekuje dalszego wzrostu zapotrzebowania na powierzchnie coworkingowe, tj. stanowiska pracy lub pomieszczenia potrzebne do wykonania pracy biurowej, dostępne w formie najmu na godziny, dni lub tygodnie. Zjawisko to wpływa pozytywnie na popyt na powierzchnie biurowe, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej komercjalizacji realizowanych obiektów.

4. *Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.*

W przypadku wzrostu popytu na mieszkania należy spodziewać się rosnących kosztów projektowania i wykonania projektów mieszkaniowych ze względu na rosnące ceny niektórych materiałów i usług budowlanych. Istotnym składnikiem kosztów są ceny energii i transportu, podlegające w ostatnim czasie dużym wahaniom. W ocenie Zarządu, rosnące koszty powinny być w znacznej mierze kompensowane rosnącymi cenami sprzedaży, a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marże uzyskiwane przez Grupę.

5. *Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.*

Ewentualny wzrost poziomu stóp procentowych będzie miał wpływ na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę oraz siłę nabywczą kupujących mieszkania finansujących zakup częściowo ze środków z kredytów. W styczniu 2025 roku Europejski Bank Centralny (EBC) zdecydował się na redukcję trzech głównych stóp procentowych. Zgodnie z oficjalnymi informacjami Rada Prezesów EBC jest zdeterminowana w dążeniu do tego, by inflacja szybko powróciła do średniookresowego docelowego poziomu 2%. W 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej dokonała serii obniżek stóp procentowych, łącznie redukując je o 1,75 punktu procentowego, co obniżyło stopę referencyjną do poziomu 4,00%. Cykl obniżek obejmował m.in. decyzje w maju, lipcu, wrześniu, październiku, listopadzie oraz grudniu, znacząco zmniejszając raty kredytów. W 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej dwukrotnie zdecydowała o pozostawieniu stóp procentowych na niezmiennym poziomie jednak oczekuje się dalszego złagodzenia polityki pieniężnej. Wyższy poziom rynkowych stóp procentowych Grupa uwzględni w wycenach realizowanych projektów, co powoduje wyższe wartości stopy wolnej od ryzyka, co negatywnie wpłynie na ostateczne wartości wycen, a tym samym na wyniki finansowe Grupy. Jednocześnie podwyższone koszty finansowania wpływają na brak aktywności inwestorów nabywających skomercjalizowane projekty komercyjne oraz ograniczoną siłę nabywczą kupujących mieszkania finansujących zakup częściowo ze środków z kredytów. Dodatkowo, trwają prace nad reformą mającą zastąpić stopę procentową WIBOR. Posiadane przez Grupę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, w konsekwencji zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który bezpośrednio przełoży się na wartości oprocentowania.

5.11. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych, w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

5.12. Ratingi

Emitentowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Emitentem, żadnych ratingów kredytowych. Informacja o ewentualnym ratingu Obligacji zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji. W przypadku nadania ratingu Obligacjom emitowanym w ramach Programu lub zmiany takiego ratingu Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu, zgodnie z postanowieniami art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. W Dacie Prospektu Emitent nie ubiegał się ani nie planował się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

6. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

6.1. Informacje ogólne o Grupie

Grupa jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych (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). Od 2015 r., tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy, Grupa zakończyła budowę dwudziestu dwóch nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 350 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.

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 siedem projektów o łącznej powierzchni ponad 105 tys. PU, które dostarczą na rynek ponad 2.200 mieszkań, a w przygotowaniu jest kolejny projekt o łącznej powierzchni około 25 tys. PU.

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. 130 tys. PU (ok. 2,7 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2,4 mld PLN.

Grupa prowadzi działalność w większości dużych miast w Polsce, w szczególności w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach.

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 komercyjnych 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.

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 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 i sprzedaży oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania projektami komercyjnymi w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

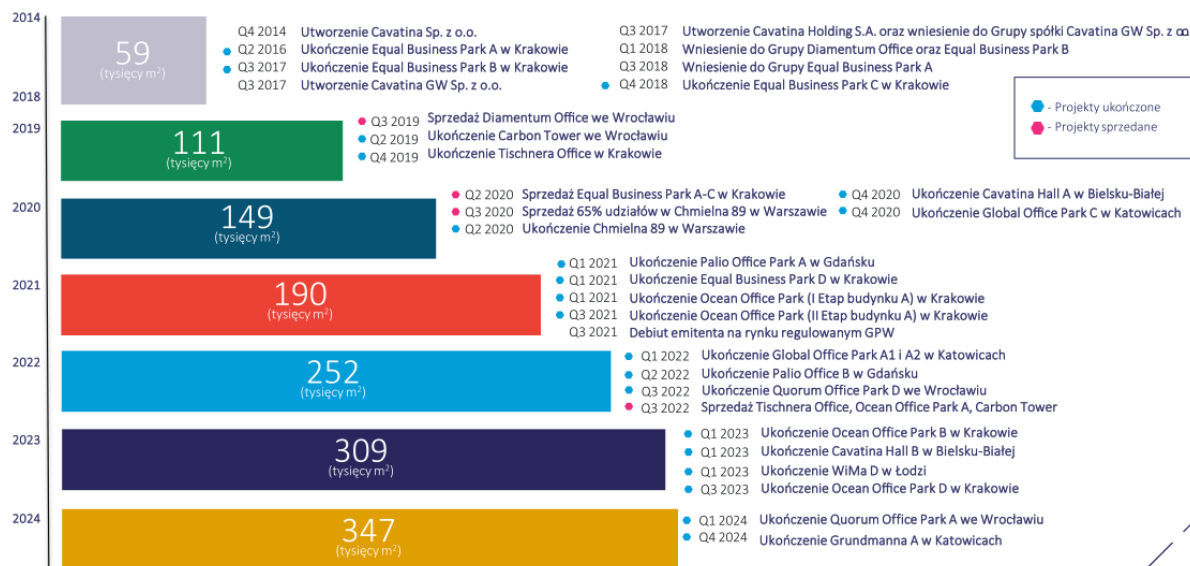
W ramach Grupy funkcjonują: (i) Emitent, pełniący funkcję podmiotu zarządzającego pozostałymi podmiotami w Grupie, emitenta obligacji i dystrybutora środków z nich pochodzących, poręczyciela zobowiązań spółek projektowych i podmiotu nabywającego – w wybranych przypadkach – nieruchomości gruntowe, podlegające następnie odsprzedaży do spółek celowych; (ii) Cavatina GW, działająca w obszarach: wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, kompleksowego projektowania, generalnego wykonawstwa (w tym kontakty z dostawcami materiałów i usług), komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni oraz obsługi formalnoprawnej; (iii) spółki celowe, powoływane dla realizacji poszczególnych projektów, w tym zarządzania budynkami w fazie operacyjnej przy wsparciu Cavatina GW.

Zespół pracowników i współpracowników tworzyło ponad dwieście osób, spośród których znaczna część wyróżnia się wieloletnim doświadczeniem zdobytym w podmiotach branży budowlanej i deweloperskiej. Stałe biura Grupy są zlokalizowane w Krakowie, Bielsku-Białej i Warszawie.

Zgodnie ze statutem Emitenta, przedmiotem i celem działalności Emitenta jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, w ramach której Emitent kontroluje i zarządza spółkami wchodzącymi w skład Grupy.

Działalność Grupy nie wymaga uzyskiwania koncesji i zezwoleń.

6.2. Historia i rozwój działalności Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Podmiot Zabezpieczający, Cavatina GW)



Źródło: Spółka. Podana powierzchnia przedstawia wielkość zrealizowanej powierzchni komercyjnej przez Grupę Emitenta do danego okresu włącznie.

Wydarzenia korporacyjne związane z istnieniem Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Podmiot Zabezpieczający, Cavatina GW)

październik 2014 utworzenie Podmiotu Zabezpieczającego, kontrolowanego przez Michała Dziudę;

lipiec 2017 utworzenie Cavatina GW, kontrolowanej przez Podmiot Zabezpieczający;

lipiec 2017 utworzenie Emitenta przez Podmiot Zabezpieczający;

wrzesień 2017 wniesienie udziałów w Cavatina GW aportem do Emitenta przez Podmiot Zabezpieczający (pierwsze podwyższenie kapitału, wartość akcji pokryta aportem 120.217 tys. zł);

lutym 2018 wniesienie udziałów w Diamentum Office sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji, lokalizacja Wrocław) oraz 100k sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lokalizacja Kraków) aportem do Emitenta (wartość akcji pokryta aportem 55.395 tys. zł);

lipiec 2018 wniesienie udziałów w Equal I sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lokalizacja Kraków) aportem do Emitenta (wartość akcji pokryta aportem 50.463 tys. zł);

sierpień 2021 debiut Emitenta na rynku regulowanym GPW;

maj 2022 dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym GPW akcji serii C Emitenta.

Wydarzenia związane z projektami realizowanymi przez Grupę oraz podmioty, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Podmiot Zabezpieczający, Cavatina GW)

kwiecień 2016 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park A w Krakowie;

lipiec 2017 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park B w Krakowie;

maj 2018 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Diamentum Office we Wrocławiu;

październik 2018 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park C w Krakowie;

czerwiec 2019 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Carbon Tower we Wrocławiu;

grudzień 2019	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Tischnera Office w Krakowie;
czerwiec 2020	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Chmielna 89 w Warszawie;
październik 2020	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla części biurowej inwestycji Cavatina Hall w Bielsku-Białej;
listopad 2020	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Global Office Park C w Katowicach;
styczeń 2021	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park D w Krakowie;
luty 2021	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla Palio Office Park A w Gdańsku;
marzec 2021	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla pierwszej części inwestycji Ocean Office Park A w Krakowie;
lipiec 2021	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla drugiej części inwestycji Ocean Office Park A w Krakowie;
marzec 2022	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Global Office Park (A1, A2) w Katowicach;
kwiecień 2022	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Palio Office Park B w Gdańsku;
wrzesień 2022	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Quorum D we Wrocławiu;
luty 2023	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Ocean Office Park B w Krakowie;
luty 2023	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Cavatina Hall B w Bielsku Białej;
marzec 2023	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie WiMa D w Łodzi;
wrzesień 2023	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Ocean D w Krakowie;
marzec 2024	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Quorum A we Wrocławiu;
październik 2024	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Grundmanna Office Park A w Katowicach.

Sprzedaż projektów komercyjnych

lipiec 2019	sprzedż 100% projektu biurowca Diamentum Office we Wrocławiu na rzecz Benson Elliot;
czerwiec 2020	sprzedż 100% projektu parku biurowego Equal Business Park (budynki A,B,C oraz przedsprzedż budynku D) w Krakowie na rzecz Apollo Rida;
wrzesień 2020	sprzedż 65% udziałów projekcie Chmielna 89 poprzez sprzedż 65% udziałów w spółce Cavatina Office na rzecz Madison International Realty;
sierpień 2022	transakcja portfelowa sprzedży projektów Tischnera Office, Ocean Office Park A oraz Carbon Tower na rzecz Lone Star Funds.

Kluczowe wydarzenia związane z pozyskiwaniem finansowania

2018	zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 257,1 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 45,3 mln zł; spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 20,6 mln zł oraz spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 20,9 mln zł;
2019	zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 360,0 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 19,2 mln zł; spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 124,3 mln zł oraz spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 20,5 mln zł;
2020	zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 428,3 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 19,3 mln zł; spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 417,9 mln zł oraz spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 92,3 mln zł;
2021	pozyskanie 187,5 mln zł wpływów brutto z publicznej emisji akcji (akcje serii B);

- zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 554 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 97,3 mln zł;
- spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 100,2 mln zł;
- 2022 zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 760,2 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 123,8 mln zł;
- spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 768,1 mln zł oraz spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 18,5 mln zł;
- 2023 zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 600,6 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 159,5 mln zł;
- spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 258,2 mln zł oraz spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 31,4 mln zł
- 2024 zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 138,4 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 165,3 mln zł
- spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 64,2 mln zł oraz spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 76,5 mln zł
- 2025 zaciągnięcie kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 481,1 mln zł oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 218,5 mln zł (dane na wrzesień 2025)
- spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 352,1 mln zł oraz spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 107,1 mln zł (dane na wrzesień 2025)

Kluczowe nagrody otrzymane przez Emitenta w okresie HIF Emitenta

- styczeń 2023 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Cavatina Hall w kategorii Commercial Interior Built w konkursie Property Design Awards;
- marzec 2023 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Cavatina Hall z tytułem „Ikona miasta” w konkursie Supermiasta i Superregiony Gazety Wyborczej;
- lipiec 2023 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Grundmanna Office Park w kategorii Office Architecture w konkursie European Property Awards 2022-23;
- lipiec 2023 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Quorum w kategorii Residential High Rise Development w konkursie European Property Awards 2022-23;
- lipiec 2023 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Grundmanna Office Park w kategorii Architecture – Commercial & Offices w konkursie Paris Design Awards 2023;
- wrzesień 2023 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Grundmanna Office Park w kategorii Office Building Architecture w konkursie International Architecture & Design Awards 2023;
- wrzesień 2023 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Ocean Office Park B w kategorii Office Investment of the Year w konkursie Prime Property Prize 2023;
- wrzesień 2024 otrzymanie przez Emitenta nagrody w kategorii Architektura wielofunkcyjna dla Polski za projekt QUORUM we Wrocławiu;
- październik 2024 otrzymanie przez Emitenta dla inwestycji Ocean D nagrody w kategorii Obiekt roku w systemach w konkursie Aluprof - Green Future;
- listopad 2024 otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji Quorum w kategorii Mixed-use Architecture w konkursie Euoperan Property Awards.

6.3. Przewagi konkurencyjne Grupy

1. *Grupa jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych, należącym do grona największych deweloperów biurowych prowadzących działalność w Polsce.*

Pod względem skali prowadzonej działalności, w tym liczby ośrodków miejskich, w których są prowadzone lub przygotowywane kolejne projekty, Grupa należy do wiodących deweloperów powierzchni biurowej w Polsce, będąc jednocześnie największym polskim deweloperem. Podstawą silnej pozycji Grupy jest: (i) własna stabilna baza kapitałowa, systematycznie uzupełniana finansowaniem obcym dla zwiększenia rentowności projektów, (ii) wieloletnie doświadczenie zespołu ekspertów, odpowiedzialnych za realizację poszczególnych etapów każdej z inwestycji, (iii) umiejętność i zdolność do kompleksowej realizacji projektów deweloperskich, włączając w to pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, (iv) współpraca z dziesiątkami podwykonawców, odpowiedzialnych w każdym z projektów za realizację określonych zakresów prac budowlano-montażowych oraz wiodącymi dostawcami materiałów budowlanych. Przeprowadzona w Grupie centralizacja kompetencji niezbędnych do kompleksowego i samodzielnego prowadzenia projektów inwestycyjnych dała podstawy do szybkiego rozwoju portfela projektów komercyjnych w latach 2018-2021. Emitent zakłada, że powyższe czynniki będą również kontrybuowały na rzecz dynamicznego rozwoju projektów mieszkaniowych. Stwierdzenie dotyczące pozycji konkurencyjnej 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.

2. *Unikalny model biznesowy, integrujący kluczowe procesy w ramach deweloperskich projektów inwestycyjnych, pozwalający maksymalizować stopy zwrotu z poszczególnych projektów.*

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 własnymi zasobami, 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 i sprzedaży oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania projektami komercyjnymi w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

W szczególności istotne jest posiadanie przez Grupę kompetencji do samodzielnego pełnienia funkcji generalnego wykonawcy każdego z projektów, co pozwala na wysoce sprawne i efektywne planowanie i przeprowadzanie całego procesu inwestycyjnego, m.in. poprzez sprawowanie systematycznego i bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która - w przypadku wielu innych deweloperów - jest należna podmiotom zewnętrznym. W oparciu o wieloletnie doświadczenia wypracowane przez kadrę inżynierską Grupy, każdy z projektów Grupa dzieli na blisko sto wystandaryzowanych i ściśle zdefiniowanych pozycji budżetowych, dla realizacji których stara się pozyskać podmioty specjalizujące się w wykonawstwie tych zakresów prac. Poszukiwana wąska specjalizacja podwykonawców ma na celu uzyskiwanie: (i) najwyższej jakości realizowanych prac, możliwej do osiągnięcia przy kwotach założonych w budżetach dla danej pozycji, oraz (ii) optymalizację kosztową realizowanych prac, możliwą dzięki precyzyjnemu kosztorysowaniu w oparciu o wysoce specjalistyczną wiedzę bazującą na własnych doświadczeniach Grupy.

Efektywność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich łącznych marżach osiągniętych na prowadzonych projektach, realizowanych m.in. w związku z: (i) pełnieniem funkcji generalnego wykonawcy oraz (ii) sprzedażą wybudowanych i skomercjalizowanych obiektów do inwestorów docelowych w możliwie krótkim okresie, jednocześnie jednak pozwalającym na osiągnięcie przez Grupę satysfakcjonującej wyceny transakcyjnej nieruchomości. Grupa planuje również osiągać ponadprzeciętne marże na projektach mieszkaniowych.

3. *Bardzo dobre zrozumienie oczekiwań i potrzeb wszystkich klientów – najemców, nabywców mieszkań i inwestorów nieruchomości biurowych.*

Działalność Grupy cechują najwyższe standardy estetyczne, jakościowe i techniczne, przekładające się na tworzenie architektury budynków wyróżniającej je z otoczenia, o wysokiej jakości aranżacji wnętrz i standardu wykończenia, wyposażonych w technologie mające na celu poprawę dobrostanu użytkownika m.in. poprzez tworzenie przestrzeni dedykowanej funkcjom towarzyszącym, np. strefy relaksu, przestrzenie zielone, ogólnodostępne tarasy. W ostatnich latach Grupa zdobyła kilka znaczących wyróżnień, potwierdzających jakość i unikalność architektury projektowanych przez nią budynków, wyróżnione zostały m.in. projekty WIMA Łódź Manufaktura, Quorum, Cavatina Hall, Global Office. Szczegółowa lista nagród znajduje się w pkt 6.2 Prospektu.

Dzięki powyższemu projekty Grupy posiadają dobrą reputację, co bezpośrednio przekłada się na tempo i jakość komercjalizacji powierzchni komercyjnych i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

4. *Zdolność do optymalizacji procesu nabywania atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.*

Dzięki wypracowanej praktyce oraz pozycji rynkowej, Grupa ma możliwość optymalizowania procesów nabywania atrakcyjnych nieruchomości gruntowych. Optymalizacja polega na płatności zasadniczej części ceny za nieruchomość dopiero po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę, co: (i) optymalizuje przepływy pieniężne i pozwala unikać blokowania zasobów w okresie realizacji prac projektowych oraz procedur administracyjnych, oraz (ii) minimalizuje ryzyko nabycia gruntu, na którym - z różnych przyczyn - nie byłaby możliwa realizacja zaplanowanego projektu.

5. *Dbłość o kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ład korporacyjny (ESG).*

Mając świadomość istniejących oczekiwań wszystkich interesariuszy Grupy, tj. najemców, nabywców projektów komercyjnych i mieszkaniowych, pracowników, dostawców oraz społeczności lokalnych, wśród których są realizowane poszczególne projekty, Grupa przywiązuje dużą wagę do kwestii związanych ze środowiskiem i ochroną zdrowia, kwestii społecznych oraz zagadnień ładu korporacyjnego (ang. ESG, *Environmental, Social and Corporate Governance*).

Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa, o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności (efektywność energetyczna i cieplna) i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Rozwiązania stosowane w projektach Grupy przekładają się na wysokie noty (*excellent, very good*) zawarte w certyfikatach BREEAM uzyskiwanych przez Grupę dla każdego z realizowanych projektów komercyjnych. Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk od roku 2020, jest spełnianie przez nowe obiekty biurowe najwyższych standardów w zakresie dbałości o zdrowie osób w nich pracujących, co znajduje odzwierciedlenie w dążeniu do certyfikacji obiektów w systemie WELL Health & Safety Rating.

Przygotowując i realizując swoje projekty, Grupa stara się również uwzględniać potrzeby społeczności lokalnych, wykraczając poza rolę dewelopera biurowego. Przykładem mogą być projekty Cavatina Hall w Bielsku-Białej - futurystyczny, wielofunkcyjny budynek, nagrodzony w prestiżowym International Property Awards, oferujący część biurową o powierzchni około 8 tys. m² GLA, która zostanie połączona z częścią służącą kulturze - we współpracy z fundacją Fiducia Grupa tworzy pierwszą w regionie salę koncertową światowej klasy, mogącą pomieścić blisko tysiąc gości.

Emitent nie jest zobowiązany do sporządzania oświadczenia na temat informacji niefinansowych stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania zgodnie z art. 49b ust. 2-8 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, jednak wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariuszy Emitent dobrowolnie przygotował i publikuje raporty ESG już od 2021 roku.

6. *Wysoka rentowność zaangażowanego kapitału.*

Przyjęty przez Grupę model finansowania projektów zakłada maksymalizację efektywności źródeł finansowania, przy zachowaniu bezpiecznego poziomu dźwigni finansowej. Osiąganie wysokiego poziomu zaangażowania kapitału obcego w odniesieniu do całkowitej wartości poszczególnych projektów jest możliwe w szczególności dzięki lewarowaniu projektów oraz zachowywaniu marży generalnego wykonawcy (wykorzystywaniu kompetencji generalnego wykonawcy zlokalizowanym wewnątrz Grupy). Finalnie pozwala to na relatywnie szybką alokację kapitału własnego do kolejnych nowych projektów, a tym samym na zwiększanie portfela.

Niezależnie od struktury finansowania, model biznesowy Grupy zakłada dążenie do optymalizacji okresu utrzymywania aktywów inwestycyjnych w celu zwiększenia efektywności zaangażowanego kapitału. Przejawia się to głównie w skracaniu okresu pomiędzy osiągnięciem poziomu wskaźnika komercjalizacji pozwalającego na sprzedaż i transakcją sprzedaży projektu komercyjnego oraz dynamiczną sprzedażą mieszkań. Realizacja takiego modelu jest możliwa dzięki zatrudnianiu przez Grupę zespołów doświadczonych specjalistów w zakresie poszukiwania nabywców i sprzedaży budynków. Silne kompetencje tego zespołu znalazły potwierdzenie w szeregu przeprowadzonych transakcji, w szczególności zrealizowanych w roku 2020, tj. już w trakcie pandemii COVID-19 oraz transakcji zrealizowanych w 2022 r.

7. *Zespół doświadczonych ekspertów, pokrywających swoimi kompetencjami całość procesu inwestycyjnego.*

Nad realizacją trwających oraz przygotowaniem nowych projektów pracuje zespół blisko dwustu osób, stworzony i przez kilka lat rozwijany przez Michała Dziudę - współtwórcę sukcesu Murapolu, tj. jednego z największych polskich deweloperów mieszkaniowych. Zespół składa się ze specjalistów o wysokich kompetencjach 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 i sprzedaży oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania projektami komercyjnymi w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania PNU do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów. Kompetencje posiadane przez członków zespołu Grupy zostały zdobyte w trakcie wielu lat pracy w podmiotach z branży budowlanej i deweloperskiej.

8. *Zdolność budowania trwałych relacji z kooperantami - podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych.*

Jako generalny wykonawca realizowanych projektów, Grupa stale współpracuje z kilkudziesięcioma podmiotami, z których każdy specjalizuje się w wykonawstwie określonych prac budowlano-montażowych lub wykończeniowych. Niezależnie, Grupa współpracuje z kilkunastoma wiodącymi dostawcami materiałów budowlanych i wykończeniowych. W ocenie Zarządu jedną z kluczowych przewag konkurencyjnych Grupy jest umiejętność tworzenia trwałych, wieloletnich relacji z najważniejszymi kooperantami Grupy, w szczególności dzięki partnerstwu i zaufaniu wypracowanym na przestrzeni lat. Partnerstwo zapewnia Grupie dostępność potencjału wykonawczego dla każdej z prowadzonych inwestycji, gwarantującego oczekiwaną przez Grupę jakość świadczonych usług przy zapewnieniu konkurencyjnych warunków cenowych.

9. *Wysoka dynamika skali działalności, przejawiająca się liczbą skomercjalizowanych obiektów oddanych do użytkowania.*

Od początku swojej działalności Grupa ukończyła budowę dwudziestu dwóch projektów komercyjnych o łącznej powierzchni blisko 350 tys. m² GLA. Obecnie, w trakcie realizacji znajduje się siedem projektów o łącznej powierzchni ponad 105 tys. PU, które dostarczą na rynek ponad 2.200 mieszkań, a w przygotowaniu jest kolejny projekt o powierzchni około 25 tys. PU.

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.

Stwierdzenia opierające się na wiedzy Zarządu, wynikają z dostępnych Zarządowi informacji dotyczących obiektów oddanych do użytkowania przez podmioty konkurencyjne.

6.4. Przedmiot działalności Grupy

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. Grupa realizuje również projekty mieszkaniowe – budowę mieszkań na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Grupa koncentruje działalność w dużych aglomeracjach miejskich. Decyzje o kolejnych projektach komercyjnych oraz projektach mieszkaniowych są podejmowane w oparciu o: (i) wyniki analiz dotyczących zapotrzebowania na powierzchnię biurową i mieszkaniową, (ii) szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu i ceny sprzedaży

mieszkań, (iii) dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz (iv) szacowane koszty realizacji inwestycji. Grupa prowadzi projekty - na różnym poziomie zaawansowania - w Warszawie oraz miastach regionalnych, takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała.

CAVATINA | Projekty komercyjne

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).

W tabeli poniżej wskazano liczbę projektów oraz liczbę m² GLA, w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.

		Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Projekty zakończone i sprzedane	liczba			2	5				8
	tys. m ² GLA	1		28,40	95,90				149,5
Projekty zakończone	liczba		1	2	3	2	4	2	14
	tys. m ² GLA		1,90	34,40	44,80	24,20	80,16	13,00	198,46
Projekty w trakcie realizacji*	liczba								nd.
	tys. m ² GLA								nd.
Razem	liczba	1	1	4	8	2	4	2	22
	tys. m ² GLA	25,20	1,90	62,80	140,70	24,20	80,16	13,00	347,96

* Grupa posiada dodatkowo zabezpieczony bank ziemi umożliwiający realizację projektów o łącznej powierzchni ok. 95,3 tys. GLA, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe.

Źródło: dane zarządcze Emitenta

Poniżej zaprezentowano projekty komercyjne Grupy, wraz z najważniejszymi informacjami o każdym z nich; dane dotyczące wartości bilansowej i zadłużenia projektowego zaprezentowano wg stanu na 30 września 2025 roku. Analizując dane dotyczące poszczególnych projektów, należy mieć na uwadze, że w przypadku projektów w trakcie realizacji wszystkie wartości należy traktować jako szacunki i założenia Zarządu. W przypadku projektów zakończonych, ale niesprzedanych, jako szacunki i założenia Zarządu należy traktować dane dot. wynajmu w odniesieniu do całości budynków, gdyż Zarząd nie ma pewności, że niewynajęta dotychczas część każdego z budynków zostanie wynajęta na zakładanych warunkach.

Szczegółowe założenia odnośnie do każdej wartości są następujące:

GLA [m²]. W przypadku projektów w trakcie realizacji podano wartości szacunkowe, gdyż wartości osiągnięte po zakończeniu realizacji mogą się różnić od projektowanych, tj. podanych poniżej, ze względu na zmiany wprowadzane do projektów w trakcie realizacji. W przypadku projektów zakończonych podano wartości zaokrągloną do pełnych setek metrów kwadratowych.

Liczba miejsc postojowych [szt.]. W przypadku projektów w trakcie realizacji podano wartości szacunkowe z powodów opisanych powyżej. Wartości osiągnięte po zakończeniu realizacji mogą się różnić od szacunkowych.

NOI. W przypadku projektów w trakcie realizacji podano wartości NOI zakładające pełne obłożenie każdego z budynków. W przypadku projektów zakończonych podano wartości NOI zakładające skomercjalizowanie pustej powierzchni na warunkach zbliżonych do dotychczas zawartych umów.

Zaawansowanie budowy. Pojęcie odnosi się do etapu *shell & core*, tj. stanu surowego zamkniętego, z elewacją oraz wykończonymi częściami wspólnymi oraz z niewykończonymi powierzchniami biurowymi aranżowanymi indywidualnie zgodnie z oczekiwaniami najemców (tzw. *fit-out*).

Budżet inwestycyjny. Pojęcie oznacza budżet szacunkowy spółki celowej (projektowej, SPV), uwzględniający marżę generalnego wykonawcy, tj. *de facto* wyższy niż łączne koszty ponoszone przez Grupę.

Kredyt budowlany. Pojęcie oznacza finansowanie udzielone na okres budowy do czasu konwersji na kredyt inwestycyjny, co ma miejsce z reguły kilka lub kilkanaście miesięcy po dacie uzyskania pozwolenia na użytkowanie, kiedy to projekt osiąga stabilizację w zakresie generowanych przepływów pieniężnych. Kredyt

budowlany charakteryzuje się marżą banku (oprocentowaniem) wyższą od kredytu inwestycyjnego, jednak nie są w okresie jego trwania wymagane spłaty rat kapitałowych, a odsetki są kapitalizowane w ciężar kredytu. Kredyt jest najczęściej zaciągany w walucie polskiej. Podpisanie umowy kredytu budowlanego jest jednoznaczne z jego konwersją na kredyt inwestycyjny po spełnieniu określonych umową warunków.

Kredyt inwestycyjny. Pojęcie oznacza finansowanie udzielone na okres posiadania przez Grupę aktywa generującego stabilne przepływy pieniężne z najmu, do czasu zbycia nieruchomości lub daty jego ostatecznej spłaty. Kredyt inwestycyjny charakteryzuje się marżą banku (oprocentowaniem) niższą od kredytu budowlanego, a odsetki i kapitał są spłacane regularnie. Kredyt jest najczęściej zaciągany w euro jako walucie umów najmu.

CAVATINA | Projekty komercyjne zakończone



GLOBAL OFFICE PARK, Budynek C, Katowice

GLA (m ²)	4 060
Wartość bilansowa (tys. PLN)	40 643
Dług projektowy (tys. PLN)	23 754
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	760
Finansowanie:	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020
Dotychczas rozpoznana marża	29%



EQUAL BUSINESS PARK, Budynek D, Kraków

GLA (m ²)	11 450
Wartość bilansowa (tys. PLN)	114 183
Dług projektowy (tys. PLN)	68 541
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	2 160
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	94%
Data zakończenia	I kw. 2021
Dotychczas rozpoznana marża	31%



PALIO OFFICE PARK, Budynek A, Gdańsk

GLA (m ²)	16 500
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	3 200
Wartość bilansowa (tys. PLN)	167 695
Dług projektowy (tys. PLN)	98 395
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2021
Dotychczas rozpoznana marża	35%



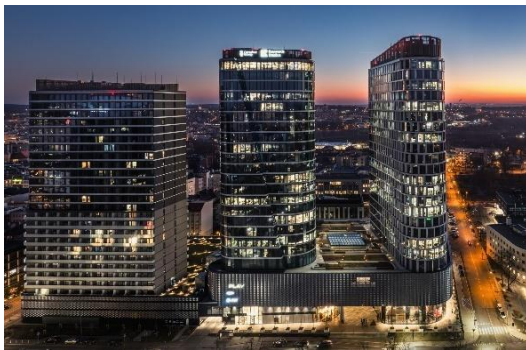
**CAVATINA HALL, Budynek A, Bielsko-Biała
(część biurowo-usługowa)**

GLA (m ²)	8 100
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 670
Wartość bilansowa (tys. PLN)	80 476
Dług projektowy (tys. PLN)	57 004
Finansowanie	leasing zwrotny
Poziom najmu części biurowo-usługowej (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020
Dotychczas rozpoznana marża	19%



GLOBAL OFFICE PARK, Budynek A1, Katowice

GLA (m ²)	27 500
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	5 535
Wartość bilansowa (tys. PLN)	287 293
Dług projektowy (tys. PLN)	164 643
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2022
Dotychczas rozpoznana marża	16%



GLOBAL OFFICE PARK, Budynek A2, Katowice

GLA (m ²)	27 800
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	5 200
Wartość bilansowa (tys. PLN)	258 787
Dług projektowy (tys. PLN)	164 643
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	84%
Data zakończenia	I kw. 2022
Dotychczas rozpoznana marża	16%



PALIO OFFICE PARK, Budynek B, Gdańsk

GLA (m ²)	7 700
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 430
Wartość bilansowa (tys. PLN)	74 512
Dług projektowy (tys. PLN)	46 308
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	II kw. 2022
Dotychczas rozpoznana marża	19%



QUORUM, Budynek D, Wrocław

GLA (m ²)	16 200
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	3 200
Wartość bilansowa (tys. PLN)	181 312
Dług projektowy (tys. PLN)	109 151
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	83%
Data zakończenia	III kw. 2022
Dotychczas rozpoznana marża	14%



OCEAN OFFICE PARK, Budynek B, Kraków

GLA (m ²)	28 600
Docelowy NOI (tys. EUR)	5 350
Wartość bilansowa (tys. PLN)	293 574
Dług projektowy (tys. PLN)	178 306
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	95%
Data zakończenia	I kw. 2023
Dotychczas rozpoznana marża	28%



WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek D, Łódź

GLA (m ²)	1 900
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	290
Wartość bilansowa (tys. PLN)	16 734
Dług projektowy (tys. PLN)	10 808
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	I kw. 2023
Dotychczas rozpoznana marża	0,6%



CAVATINA HALL, Budynek B, Bielsko-Biała

GLA (m ²)	4 900
Docelowy NOI (tys. EUR)	865
Wartość bilansowa (tys. PLN)	41 196
Dług projektowy (tys. PLN)	25 508
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	89%
Data zakończenia	I kw. 2023
Dotychczas rozpoznana marża	2%



OCEAN OFFICE PARK, Budynek D, Kraków

GLA (m ²)	4 750
Docelowy NOI (tys. EUR)	920
Wartość bilansowa (tys. PLN)	55 398
Dług projektowy (tys. PLN)	28 187
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	III kw. 2023
Dotychczas rozpoznana marża	-3%



QUORUM, Budynek A, Wrocław

GLA (m ²)	18 200
Docelowy NOI (tys. EUR)	3 550
Wartość bilansowa (tys. PLN)	176 184
Dług projektowy (tys. PLN)	122 819
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	45%
Data zakończenia	I kw. 2024
Dotychczas rozpoznana marża	11%



GRUNDMANNA, Budynek A, Katowice

GLA (m ²)	20 800
Docelowy NOI (tys. EUR)	3 950
Wartość bilansowa (tys. PLN)	178 409
Dług projektowy (tys. PLN)	119 419
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	99%
Data zakończenia	IV kw. 2024
Dotychczas rozpoznana marża	22%

CAVATINA | Projekty mieszkaniowe

W tabeli poniżej wskazano liczbę projektów oraz liczbę m² PU, w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność.

		Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko-Biała	Razem
Projekty w trakcie realizacji	liczba		2	1			2		5
	tys. m ² PU		15,593	35,120			23,797		74,510
Projekty w przygotowaniu	liczba	1	1				1		3
	tys. m ² PU	25,000	15,600				15,557		56,157
Razem	liczba	1	3	1	0	0	3	0	8
	tys. m ² PU	25,000	31,193	35,120	0,0	0,0	39,354	0,0	130,667

Źródło: dane zarządcze Emitenta

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację projektów komercyjnych o łącznej powierzchni ok. 95,3 tys. GLA, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe.

Poniżej zaprezentowano projekty mieszkaniowe Grupy, wraz z najważniejszymi informacjami o każdym z nich; zaawansowanie budowy jest zaprezentowane wg danych na 30 września 2025 roku. Analizując dane dotyczące

poszczególnych projektów, należy mieć na uwadze, że w przypadku projektów w trakcie realizacji oraz projektów w przygotowaniu, wszystkie wartości należy traktować jako szacunki i założenia Zarządu.

Szczegółowe założenia odnośnie do każdej wartości są następujące:

PU [m²]. Wartość obejmuje całkowitą powierzchnię użytkową tj. powierzchnię użytkowo-mieszkalną (PUM) oraz powierzchnię usługową, o ile przewiduje ją dany projekt. Wartości szacunkowe, gdyż wartości osiągnięte po zakończeniu realizacji mogą się różnić od projektowanych, tj. podanych poniżej, ze względu na zmiany wprowadzane do projektów.

Zaawansowanie budowy. Pojęcie odnosi się do etapu stanu surowego zamkniętego, z elewacją oraz wykończonymi częściami wspólnymi.

Poziom przedsprzedaży. Wartość obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie.

Wartość netto przedsprzedaży. Wartość obejmuje umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie zawarte na dzień 31 grudnia 2025 r.

CAVATINA | Projekty mieszkaniowe zakończone



BELG APARTAMENTY I ETAP, Katowice

PU (m ²)	9 775
Liczba mieszkań	237
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	117 241
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży (%)	99%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	113 153



WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek B, Łódź

PU (m ²)	4 967
Liczba mieszkań	129
Zaawansowanie budowy (%)	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	54 046
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży (%)	65%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	34 375



WIDZEWSKA MANUFAKTURA, Budynek C, Łódź

PU (m ²)	10 569
Liczba mieszkań	292
Zaawansowanie budowy (%)	82%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	118 805
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży (%)	84%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	100 710



BELG APARTAMENTY II ETAP, Katowice

PU (m ²)	14 022
Liczba mieszkań	325
Zaawansowanie budowy (%)	25%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	181 779
Planowana data zakończenia	III kw. 2026
Poziom przedsprzedaży (%)	38%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	67 655



QUORUM TOWER, Wrocław

PU (m ²)	35 120
Liczba mieszkań	634
Zaawansowanie budowy (%)	48%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	814 158
Planowana data zakończenia	I kw. 2027
Poziom przedsprzedaży (%)	29%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	219 042



APARTAMENTY GRUNDMANNA, Katowice

PU (m ²)	15 557
Liczba mieszkań	361
Zaawansowanie budowy (%)	23%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	199 922
Planowana data zakończenia	IV kw. 2026
Poziom przedsprzedaży (%)	14%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	22 220



WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek A, Łódź

PU (m ²)	15 600
Liczba mieszkań	290
Zaawansowanie budowy (%)	47%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	171 600
Planowana data zakończenia	II kw. 2027
Poziom przedsprzedaży (%)	5%
Wartość netto przedsprzedaży (tys. PLN)	11 989



CHMIELNA 75, Warszawa

PU (m ²)	25 000
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (tys. PLN)	750 000
Liczba mieszkań	w trakcie projektowania
Planowana data uzyskania pozwolenia na budowę	III kw. 2026

6.5. Model biznesowy Grupy

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych i nadzorczych, związanych z realizacją projektów, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych.

Szczególnie unikalnym elementem modelu biznesowego Grupy jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych i wykończeniowych, sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy, która - w przypadku wielu innych deweloperów - jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiąganych na realizowanych projektach, możliwych do uzyskania dzięki zachowaniu wewnątrz Grupy kompetencji generalnego wykonawcy. Realizacja założeń wypracowanego modelu biznesowego w przypadku projektów mieszkaniowych powinna przełożyć się na ponadprzeciętne marże uzyskiwane ze sprzedaży.

Realizacja wszystkich zadań związanych z projektami, w tym w szczególności z funkcją generalnego wykonawcy, jest możliwa dzięki zespołowi blisko dwustu osób, stworzonemu i przez kilka lat rozwijanemu przez Michała Dziudę - współtwórcę sukcesu Murapolu, tj. jednego z największych polskich deweloperów mieszkaniowych. Kompetencje posiadane przez członków zespołu Grupy zostały nabyte w ramach wielu lat doświadczeń zdobywanych w podmiotach branży budowlanej i deweloperskiej.

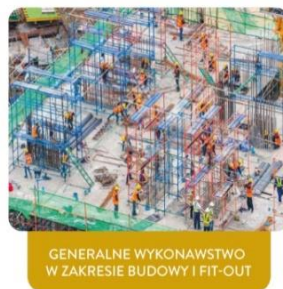
Do kluczowych obszarów kompetencji Grupy, identyfikowanych na potrzeby opisu modelu biznesowego, należą poniższe.



AKWIZYCJA GRUNTÓW



PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE



GENERALNE WYKONAWSTWO W ZAKRESIE BUDOWY I FIT-OUT



KOMERCJALIZACJA POWIERZCHNI



PROJEKTOWANIE WNĘTRZ



ZARZĄDZANIE OBIEKTAMI



SPRZEDAŻ SKOMERCJALIZOWANYCH OBIEKTÓW

Źródło: Spółka

- (i) Wyszukiwanie i selekcja potencjalnie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, analiza ich stanu prawnego i atrakcyjności biznesowej oraz przygotowanie i szybkie przeprowadzenie transakcji nabycia, możliwe z racji braku konieczności uzyskiwania wieloszczeblowych zgód.

W tym obszarze Grupa opiera swoją działalność na systematycznie poszerzanej bazie pośredników obrotu nieruchomościami, zarówno dużych, prowadzących działalność w wielu lokalizacjach, jak i małych, lokalnych, którzy są odpowiedzialni za realizację pierwszego etapu pozyskiwania nieruchomości gruntowych, w szczególności wyszukiwanie działek, oraz wstępną analizę ich atrakcyjności komercyjnej oraz statusu prawnego. Dzięki tej współpracy Grupa ma pośredni dostęp do bardzo obszernej bazy kilkuset nieruchomości gruntowych. Za relacje z pośrednikami odpowiada zespół koordynatorów będących pracownikami Grupy. Ostateczną umowę nabycia gruntu Grupa zawiera, co do zasady, dopiero po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

- (ii) Kompleksowe projektowanie w zakresie architektury i konstrukcji oraz aranżacji wnętrz planowanych obiektów we własnym biurze projektowo-architektonicznym. Zespół składa się z ponad pięćdziesięciu ekspertów, zarówno architektów jak i branżystów-inżynierów, będących pracownikami lub współpracownikami Grupy.

Zespół projektowy Grupy posiada niezbędną wiedzę i kompetencje, które pozwalają na rozpoczęcie procesu projektowego już na etapie akwizycji gruntu. Wszelkie projekty oraz niezbędne działania formalne wykonywane są przez doświadczonych architektów, branżystów i inżynierów. Dzięki posiadanym kompetencjom zespół może również dokonać optymalizacji kosztowych w projektach w oparciu o wiedzę pozyskaną już w trakcie realizacji projektu, w okresie znacząco krótszym niż w przypadku konieczności powierzenia ich przeprowadzenia podmiotowi zewnętrznemu. Odnosi się to również do zmian, których wprowadzenie jest niezbędne ze względu na okoliczności ujawnione w trakcie realizacji projektu, nieidentyfikowane na etapie sporządzania założeń i projektowania.

- (iii) Pełnienie funkcji generalnego wykonawcy inwestycji, obejmujące m.in.: (i) przygotowanie i wdrożenie harmonogramu realizacji projektu, (ii) wybór podwykonawców i uzgodnienie warunków współpracy, (iii) wybór dostawców materiałów budowlanych i negocjacje cen, (iv) koordynację prac poszczególnych podwykonawców, (v) ciągłe, aktywne zarządzanie budżetem poprzez poszukiwanie nowych lepszych lub efektywniejszych kosztowo rozwiązań, (vi) nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi pracami.

Już na etapie opracowania koncepcji projektu dział realizacji inwestycji, składający się z blisko osiemdziesięciu osób, rozpoczyna proces przygotowania budżetu. Pozwala to na dobór optymalnych rozwiązań pod kątem jakości, dostępności zasobów oraz kosztów. Dobór odbywa się na podstawie systematycznie rozbudowywanej bazy dostawców oraz bazy materiałów, zarządzanej przez dział centralnych zakupów.

Wiedza ekspercka, know-how, wewnętrzna baza wykonawców, dostawców oraz katalog materiałów zawierający informacje nt. jakości, dostępności oraz cen pozwala opracować najwyższej jakości dokumentację projektową, zgodną z oczekiwanym poziomem rentowności inwestycji. Ostateczna weryfikacja poprawności przyjętych rozwiązań projektowych odbywa się w dziale przedmiarowania. Na tym etapie powstają także kompletne zestawienia ilościowe dotyczące prac i materiałów jakie należy zakontraktować celem zrealizowania inwestycji.

Poszukiwanie wykonawców i dostawców oraz negocjacje cenowe są procesem ciągłym, za który odpowiedzialny jest dział kontraktowania oraz dział centralnych zakupów. Dział kontrolingu budowlanego, na podstawie ilości wynikających z zatwierdzonych przedmiarów, dokonuje weryfikacji umów przygotowanych i wynegocjowanych przez dział kontraktowania oraz zamówień materiałów realizowanych przez dział centralnych zakupów, weryfikując je w odniesieniu do zatwierdzonych budżetów oraz aktualnych i posiadanych w bazie archiwalnych jednostkowych cen rynkowych dla każdego kontraktowanego zakresu.

Dział jakości, w którym są zatrudnieni inżynierowie jakości oraz branżowi inspektorzy nadzoru, zatrudniający ponad dziesięć osób, cyklicznie wizytuje każdą z realizacji, dokonując weryfikacji tempa oraz jakości prowadzonych prac w oparciu o harmonogram realizacji i przygotowane wytyczne wykonawcze, które są obligatoryjnym załącznikiem do każdego z zawartych kontraktów. Wytyczne wykonawcze są opracowane na podstawie norm, warunków technicznych, ale również wewnętrznej wiedzy zespołu ekspertów Grupy wypracowanej dzięki doświadczeniom z wcześniejszych realizacji i audytów.

Na podstawie raportów działu jakości przygotowywane są protokoły odbioru robót dla realizowanych kontraktów.

- (iv) Przeprowadzenie komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni biurowych oraz sprzedaż projektów mieszkaniowych, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i nabywców.

W proces komercjalizacji projektów komercyjnych Grupy zaangażowany jest zespół blisko dwudziestu osób, co powoduje, że obsługa procesu dostosowania powierzchni do potrzeb i oczekiwań najemców jest wyjątkowo sprawna, a to jest kluczowe z punktu widzenia wyboru budynku przez Klienta. W zakresie sprzedaży mieszkań Emitent korzysta ze wsparcia spółki z Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, która posiada wysoce wykwalifikowany zespół i wieloletnie doświadczenie w tym obszarze. Grupa współpracuje jednocześnie ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w Polsce, co pozwala zwiększyć efektywność wyszukiwania potencjalnych najemców powierzchni biurowych i nabywców mieszkań. Model biznesowy Grupy, ze wszystkimi kompetencjami wewnętrznymi, umożliwia dużą elastyczność.

- (v) Wykonanie projektu indywidualnej aranżacji powierzchni biurowej zgodnie z oczekiwaniami najemcy, a następnie realizacja tego projektu „pod klucz”.

Decydujący się na najem w projektach komercyjnych zrealizowanych przez Grupę mają możliwość skorzystania z usług projektowych i doradztwa dotyczącego tworzenia środowiska pracy. Zespół projektowo-architektoniczny Grupy posiada szerokie kompetencje i doświadczenia w zakresie planowania, aranżacji i wykończenia wnętrz, umożliwiające bardzo szybkie i sprawne dostosowywanie wynajmowanej powierzchni do oczekiwań najemców. Z punktu widzenia zarówno najemców, jak i doradzających im podmiotów, stanowi to znaczące uproszczenie procesu najmu wobec braku konieczności zatrudniania do tych czynności podmiotów zewnętrznych. W przypadku podpisania z Grupą umowy o indywidualną aranżację wynajmowanej powierzchni, zarówno w zakresie objętym standardową ceną najmu, jak i za dodatkowym wynagrodzeniem, klient otrzymuje klucze do w pełni wyposażonego biura, gotowego do wprowadzenia pracowników.

- (vi) Zarządzanie obiektami w okresie od rozpoczęcia najmu (zakończenia komercjalizacji) do sprzedaży projektu komercyjnego.

Grupa aktywnie zarządza posiadanymi nieruchomościami w okresie od zakończenia komercjalizacji do sprzedaży. W trosce o jakość usług świadczonych na rzecz najemców Grupa posiada wewnętrzny dział zarządzania nieruchomościami, składający się z kilku osób, zajmujący się koordynacją prac podwykonawców, np. w zakresie zarządzania nieruchomościami (ang. *Property Management*), zarządzania procesami i infrastrukturą (ang. *Facility Management*), jak również zarządzaniem budżetami operacyjnymi w sposób pozwalający na minimalizację opłat serwisowych ponoszonych przez najemców.

- (vii) Przygotowywanie i przeprowadzanie transakcji zbycia skomercjalizowanego projektu komercyjnego.

Przygotowanie i zbycie skomercjalizowanego obiektu biurowego, o ile podjęto decyzję o jego sprzedaży, stanowi ostatni etap projektu. Ze względu na posiadane doświadczenia, kompetencje i relacje, etap ten jest zawsze bezpośrednio koordynowany i nadzorowany przez Zarząd Emitenta. Obsługa prawna etapu jest prowadzona przez renomowaną, najczęściej międzynarodową, kancelarię prawną, mającą doświadczenia w obrocie nieruchomościami komercyjnymi. O profesjonalizmie i skuteczności zespołu świadczy umiejętność przeprowadzenia i finalizacji dwóch transakcji sprzedaży w 2020 r., tj. w okresie pandemii COVID-19 oraz pakietowej transakcji sprzedaży trzech budynków w 2022 roku. Łączna wartość ww. transakcji wyniosła blisko 1,6 mld zł, a nabywcami były podmioty z grup Apollo Rida, Madison International Realty oraz Lone Star Funds.

6.6. Strategia Grupy

Celem strategicznym Grupy jest dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Cel ten będzie realizowany poprzez wykonanie obecnie posiadanych projektów mieszkaniowych, dalszą konwersję wybranych projektów z posiadanego portfolio projektów komercyjnych oraz akwizycję nowych projektów mieszkaniowych.

W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa zamierza koncentrować się na aktywnym zarządzaniu portfolio ukończonych projektów oraz selektywnej realizacji kolejnych projektów z posiadanego banku ziemi. Zgodnie z dotychczasowym modelem biznesowym, w ramach aktywnego zarządzania portfolio ukończonych projektów

Grupa będzie dążyła również, pod warunkiem uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych, do sprzedaży projektów komercyjnych. W razie braku możliwości uzyskania satysfakcjonujących warunków finansowych Grupa dopuszcza również możliwość średnio - długo terminowego zarządzania ukończonymi projektami komercyjnymi.

Grupa planuje kontynuować prowadzenie działalności w najlepszych lokalizacjach większości największych miast w Polsce (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Katowice oraz Bielsko-Biała).

Jednocześnie Grupa chce osiągnąć zdolność do wypłacania wysokiej i regularnej dywidendy.

Dla realizacji celów strategicznych Grupa podejmuje szereg działań operacyjnych, zarówno wewnątrz organizacji, jak i w relacjach z otoczeniem gospodarczym. Najważniejsze z nich wymieniono poniżej.

1. Koncentracja na dużych projektach, w tym także wkomponowanych w inwestycje wielofunkcyjne, wyróżniających się unikalną architekturą, ponadprzeciętną jakością i designem, zlokalizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, zapewniających: (i) najwyższe marże dzięki korzyściom skali oraz (ii) atrakcyjne ceny przy sprzedaży.
2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców projektów komercyjnych i nabywców mieszkań, m.in. poprzez:
 - a. wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;
 - b. systematyczną analizę trendów na rynku, w szczególności w zakresie technologii wykonania, architektury, wzornictwa oraz oczekiwań związanych z proekologicznością obiektów; projektując budynki, Grupa w szczególności skupia się na takich aspektach, jak energooszczędność, udział powierzchni biologicznie czynnych, retencja wody, rozwiązania w zakresie tzw. budynków inteligentnych;
 - c. optymalizację skali każdego z projektów w celu zapewnienia jak najlepszych parametrów w zakresie technicznym, operacyjnym i finansowym, przekładających się z jednej strony na możliwość oferowania przyszłym najemcom konkurencyjnych stawek czynszu a nabywcom mieszkań atrakcyjnych cen sprzedaży, z drugiej na maksymalizowanie wartości nieruchomości;
 - d. zapewnianie najwyższej jakości wykonania realizowanych projektów, zarówno w aspektach technologicznych i technicznych, jak i estetycznych;
 - e. ponadprzeciętne w skali rynku zaangażowanie w procesy aranżacji i wykańczania wewnątrz na zlecenie konkretnych przyszłych najemców - każdemu przyszłemu najemcy Grupa oferuje pewien zakres wykończenia „pod klucz”, wyrażany w określonej wartości kosztów na m² (kwota zależna od obiektu), z opcją jego dodatkowego rozszerzenia na koszt klienta;
 - f. podnoszenie kwalifikacji merytorycznych oraz relacyjnych pracowników Grupy odpowiadających za współpracę z klientami.
3. Bieżące monitorowanie i analiza rynku nieruchomości biurowych oraz podmiotów w nim uczestniczących po stronie inwestorskiej, m.in. poprzez:
 - a. utrzymywanie relacji z potencjalnymi inwestorami poprzez udział w targach, spotkaniach branżowych;
 - b. regularne badanie i analiza raportów rynkowych generowanych przez międzynarodowe agencje doradcze.
4. Rozwój i utrwalanie kompetencji własnego zespołu ekspertów, pozwalających na samodzielną obsługę całego procesu inwestycyjnego każdego z realizowanych projektów, w szczególności w obszarach: (i) projektowania inżynierskiego i architektonicznego, (ii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, (iii) komercjalizacji powierzchni, (iv) zarządzania nieruchomościami, przekładające się na maksymalizację całkowitej marży Grupy na każdym z projektów.
5. Dbłość o bieżącą jakość współpracy z kooperantami Grupy, w szczególności podwykonawcami i dostawcami materiałów budowlanych, m.in. poprzez:
 - a. dostosowywanie umownych terminów płatności w oparciu o indywidualne ustalenia z poszczególnymi dostawcami/podwykonawcami pozwalające na utrzymanie przez nich odpowiedniego poziomu płynności;

- b. w razie potrzeby, po indywidualnych ustaleniach, skracanie umownie ustalonych terminów płatności;
 - c. w przypadku sprawdzonych podwykonawców nawiązywanie relacji długoterminowych poprzez proponowanie im współpracy przy kolejnych projektach realizowanych przez Grupę.
6. Optymalizacja harmonogramów poszczególnych projektów w celu zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych parametrów realizacji oraz minimalizacji ryzyk, w aspektach: organizacyjnym, czasowym oraz finansowym, w szczególności poprzez:
- a. kompleksowe analizy chłonności poprzedzające nabycie działek, umożliwiające relatywnie precyzyjne określenie możliwej skali inwestycji;
 - b. rozbudowane due diligence nabywanych działek mające na celu minimalizację ryzyk prawnych i biznesowych związanych z realizowanymi inwestycjami;
 - c. planowanie płatności za nieruchomością gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.
7. Zapewnienie zdywersyfikowanych i stabilnych źródeł finansowania, adekwatnych dla zakładanego tempa rozwoju Grupy, umożliwiających uzyskiwanie optymalnych stóp zwrotu przy jednoczesnym bezpieczeństwie finansowym, m.in. poprzez:
- a. przeznaczanie większości wypracowanych zysków na potrzeby finansowania działalności Grupy;
 - b. pozyskiwanie finansowania dłużnego na rynku publicznym oraz finansowania dłużnego w formie kredytów, obligacji i pożyczek.
8. Minimalizowanie okresów pomiędzy zakończeniem komercjalizacji a sprzedażą projektów przy zachowaniu założonych minimalnych stóp zwrotu z inwestycji, mające na celu jak najefektywniejszą reinwestycję kapitału w realizację kolejnych projektów.

6.7. Klienci

Grupa wyróżnia dwie grupy klientów, związane z poszczególnymi etapami rozwoju projektu komercyjnego.

Pierwszą grupę klientów stanowią najemcy powierzchni biurowej oddanej do użytkowania po zakończeniu realizacji każdego z obiektów, pozyskiwani przez Grupę na etapie komercjalizacji obiektu. Należą do nich międzynarodowe korporacje (m.in. Grupa Sabre oraz Grupa ING Bank B.V., Grupa UPC), duże podmioty prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Grupa PKO BP, Integer, Grupa LuxMed, CD Projekt) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy.

Drugą grupę klientów stanowią podmioty zainteresowane nabyciem skomercjalizowanej nieruchomości w celach inwestycyjnych. Przychody realizowane od tej grupy klientów w każdym z lat wykazywały wysoką koncentrację, co jednak stanowi i będzie stanowiło naturalną cechę działalności Grupy. Dotychczasowe projekty zostały zbyte na rzecz funduszy z takich grup jak Benson Elliot, Madison International Realty oraz - działające wspólnie – Apollo-Rida Poland i Ares.

Z uwagi na realizację projektów mieszkaniowych, Grupa wyróżnia również dodatkową grupę klientów – kupujących mieszkania.

6.8. Marketing, promocja i sprzedaż Grupy

Działania w obszarze marketingu i promocji dostosowane są do specyfiki każdej z grup odbiorców (najemcy powierzchni biurowej i nabywcy projektów) oraz dotychczasowych relacji.

Grupa posiada wewnętrzny dział marketingu i komunikacji, którego zadaniem jest przygotowywanie i koordynowanie strategii marketingowej poszczególnych projektów, bieżąca komunikacja z mediami oraz prowadzenie i pomiar efektywności kampanii promocyjnych. Bezpośrednia współpraca działu marketingu i komunikacji z działem sprzedaży pozwala na każdorazowe spersonalizowanie oferty do zindywidualizowanych oczekiwań i wymagań klientów. Celem podejmowanych działań jest zapewnienie dobrej widoczności oferty i indywidualizacja działań ukierunkowanych na wzrost wyników sprzedażowych. Dział marketingu i promocji odpowiada także za analitykę i pozyskiwanie informacji na temat rynku i jego poszczególnych segmentów, w szczególności w oparciu o raporty branżowe i wyniki badań rynkowych, jak również o współpracę z wybranymi agencjami doradczymi z zakresu nieruchomości.

Najemcy

Wobec potencjalnych najemców powierzchni biurowej działania z zakresu marketingu i promocji obejmują w szczególności:

- podtrzymywanie relacji dwustronnych z podmiotami, które uprzednio wynajęły powierzchnię biurową w obiektach zrealizowanych przez Grupę;
- udział w wydarzeniach branżowych oraz krajowych i zagranicznych targach nieruchomości;
- komunikację dotyczącą realizowanych projektów, prowadzoną z wykorzystaniem mediów branżowych i biznesowych oraz mediów społecznościowych (LinkedIn);
- współpracę z międzynarodowymi i lokalnymi pośrednikami najmu nieruchomości komercyjnych.

Nabywcy skomercjalizowanych projektów komercyjnych (inwestorzy)

Wobec potencjalnych nabywców działania zmierzające do pozyskania inwestora obejmują w szczególności:

- udział w wydarzeniach branżowych oraz krajowych i zagranicznych targach nieruchomości;
- współpracę z wiodącymi agencjami nieruchomości;
- działania public relations na poziomie korporacyjnym.

Nabywcy mieszkań

Wobec potencjalnych nabywców mieszkań działania marketingowe obejmują w szczególności:

- udział w targach nieruchomości;
- organizację dni otwartych poszczególnych projektów;
- budowanie przyjaznych w użytkowaniu stron internetowych dotyczących projektów;
- prowadzenie ogólnopolskich kampanii marketingowych.

6.9. Dostawcy Grupy

Dostawcy usług (podwykonawcy)

Z racji skali i złożoności realizowanych projektów Grupa współpracuje stale z kilkudziesięcioma podmiotami zewnętrznymi, świadczącymi dla Grupy, jako generalnego wykonawcy projektów, usługi budowlano-montażowe i wykończeniowe. W oparciu o wieloletnie doświadczenia wypracowane przez kadrę inżynierską Grupy, każdy z projektów Grupa dzieli na blisko sto wystandaryzowanych i ściśle zdefiniowanych pozycji budżetowych, dla realizacji których stara się pozyskać podmioty specjalizujące się w wykonawstwie tych zakresów prac. Poszukiwana wąska specjalizacja podwykonawców ma na celu uzyskiwanie: (i) najwyższej jakości realizowanych prac, możliwej do osiągnięcia przy kwotach założonych w budżetach dla danej pozycji, oraz (ii) optymalizację kosztową realizowanych prac, możliwą dzięki precyzyjnemu kosztorysowaniu przez podwykonawców w oparciu o ich wysoce specjalistyczną wiedzę bazującą na własnych doświadczeniach.

Do grona podwykonawców Grupy należą podmioty świadczące usługi pokrywające cały zakres prac związanych z realizacją procesu budowlanego w zakresie prac budowlano-montażowych, w szczególności:

- wykonanie „stanu zero” budynku (część budynku do poziomu gruntu), wraz z hydroizolacją,
- wykonanie stanu surowego budynku (budynek bez stolarki okiennej, mediów i wykończenia),
- wykonanie elewacji, w tym stolarki okiennej,
- wykonanie prac z zakresu instalacji grzewczej, wentylacji oraz klimatyzacji (HVAC),
- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- wykonanie prac z zakresu instalacji elektrycznej,
- wykonanie prac wykończeniowych.

Dostawcy materiałów budowlanych

Zgodnie z realizowanym modelem biznesowym Grupa samodzielnie odpowiada za zakup kluczowych materiałów budowlanych, m.in. betonu, stali, ceramiki, kamienia, konglomeratów, okładzin, wykładzin oraz fasad (aluminium, okładziny, kamień, szkło - w wybranych projektach, jeżeli samodzielny zakup jest optymalny kosztowo), pozostawiając w gestii podwykonawców materiały mniej istotne wartościowo oraz niewpływające na wzornictwo i estetykę. Z wybranymi dostawcami betonu i stali Grupa współpracuje w oparciu o umowy ramowe, obejmujące zakresem współpracy więcej niż jeden projekt, niegwarantujące jednak dostawy odbioru minimalnych ilości materiałów. Współpraca z dostawcami materiałów niezbędnych do realizacji fasad ogranicza się do zakupu wybranych materiałów, natomiast montaż powierzany jest podwykonawcy specjalizującemu się w tym obszarze prac, przy czym zakup jest zawsze dokonywany w uzgodnieniu z wykonawcą i projektantem obiektu.

Przyjęcie i konsekwentne stosowanie opisanego modelu zakupowego zapewnia: (i) optymalizację kosztową w zakresie zakupu materiałów dzięki dużej skali realizowanych zamówień oraz dywersyfikacji dostawców materiałów niezbędnych dla prowadzenia prac w poszczególnych projektach, realizowanych przez różnych podwykonawców, (ii) zapewnienie optymalnej - z punktu widzenia oczekiwań Grupy - relacji ceny do jakości nabywanych materiałów, (iii) uzyskiwanie konkurencyjnych poza cenowych warunków handlowych, np. terminów płatności.

Większość zakupów Grupa realizuje od podmiotów polskich, nabywając za granicą jedynie materiały, których dostępność w Polsce jest ograniczona lub są one niedostępne. Podstawową walutą zakupów Grupy jest złoty polski.

W okresie HIF Emitenta w gronie dostawców Grupy znalazły się podmioty, z którymi Grupa zrealizowała obroty o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych Grupy. Współpraca z nimi nie miała jednak i nie ma charakteru uzależnienia technologicznego, kompetencyjnego lub innego o charakterze niefinansowym.

6.10. Istotne umowy Grupy

Poniżej zostały przedstawione istotne umowy zawarte przez Grupę poza normalnym tokiem działalności jeżeli takie umowy mogą spowodować powstanie po stronie Spółki lub Spółki Zależnej zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Spółki do wypełniania swoich zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji. Grupa nie jest uzależniona od żadnej umowy przemysłowej, handlowej czy finansowej. W ramach umów poza normalnym tokiem przedstawione zostały istotne umowy finansowe oraz umowy inwestycyjne, w przypadku, gdy ich jednostkowa wartość lub łączna wartość umów zawieranych z jednym podmiotem przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta, a także obligacje wyemitowane przez Emitenta. Podsumowanie pozostałych istotnych umów zawiera nota 27 do HIF Emitenta.

Zwracamy uwagę, że Spółka przekazuje informacje na temat istotnych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym postanowieniami Rozporządzenia MAR. Zasady publikacji suplementów do Prospektu zostały opisane w pkt. 3.4 Prospektu.

Umowy finansowe

Umowa pożyczki z dnia 26 sierpnia 2024 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 17 sp. z o.o., a FV Debt Holding S.r.l.

W dniu 6 marca 2025 roku 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 w dniu 26 sierpnia 2024 roku, z FV Debt Holding S.r.l. z siedzibą w Wielkim Księstwie Luksemburga ("**Pożyczkodawca**") ("**Umowa**"). W ramach Umowy, Pożyczkodawca udziela na rzecz Pożyczkobiorcy pożyczkę w kwocie 40.600.000 EUR, 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 miesiące 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 któregośkolwiek 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 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 opróżnione miejsce hipoteczne po hipotece ustanowione na rzecz Hypo, (ii) zastawy finansowe oraz zastawy rejestrowe 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.

Saldo zadłużenia z tytułu Umowy na 31 grudnia 2025 r. wynosiło 40.600.000 EUR.

Umowa kredytu z dnia 23 września 2025 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 19 sp. z o.o., Jardin sp. z o.o., Cavatina SPV 4 sp. z o.o., Cavatina SPV 15 sp. z o.o., Cavatina SPV 12 sp. z o.o., Cavatina SPV 8 sp. z o.o., Cavatina SPV 14 sp. z o.o., Cavatina SPV 7 sp. z o.o., Cavatina SPV 11 sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 25 sp. z o.o. a Erste Group Bank AG, LANDESBANK BADEN-WÜRTTEMBERG oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG

W dniu 23 września 2025 r. spółki zależne Emitenta, tj. Cavatina SPV 19 sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek B w Krakowie), Jardin sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 4 sp. z o.o. (Equal Business Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 15 sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek A we Wrocławiu), Cavatina SPV 12 sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek D we Wrocławiu), Cavatina SPV 8 sp. z o.o. (Palio Office Park budynek A w Gdańsku), Cavatina SPV 14 sp. z o.o. (Palio Office Park budynek B w Gdańsku), Cavatina SPV 7 sp. z o.o. (Global Office Office Park budynek A1 i A2 w Katowicach), Cavatina SPV 11 sp. z o.o. (Global Office Office Park budynek C w Katowicach), Cavatina SPV 25 sp. z o.o. (Grundmanna Office Office Park budynek A

w Katowicach) (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z LANDESBANK BADEN-WÜRTTEMBERG z siedzibą w Stuttgarcie oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu (łącznie „Kredytodawcy”) umowę kredytu („Umowa”). Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach Umowy wynosi łącznie 270.000.000 EUR („Kredyt”). Część kredytu w kwocie 237,5 mln EUR oraz 12,5 mln PLN zostanie przeznaczona na refinansowanie istniejącego zadłużenia poszczególnych budynków. Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty Kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy. Kredytobiorcy spłacają Kredyt w kwartalnych ratach, począwszy od 31 grudnia 2025 r. Ostateczna spłata Kredytu (w kwocie równej pozostałej do spłaty kwoty Kredytu) nastąpi nie później niż w dniu 31 grudnia 2030 r. Uruchomienie Kredytu uzależnione było jest od spełnienia określonych w Umowie warunków zawieszających, m.in. od: (i) ustanowienia określonych w Umowie zabezpieczeń (ii) potwierdzenie spełnienia wymaganych kowenantów finansowych na moment uruchomienia Kredytu (iii) przedstawienie wycen nieruchomości od każdego z Kredytobiorców; jak również (iv) przedstawienia wymaganej dokumentacji korporacyjnej i finansowej. W Umowie przewidziano m.in. następujące przypadki naruszeń: (i) niespełnienie w terminie przewidzianym Umową któregośkolwiek ze świadczeń pieniężnych, o których mowa w Umowie, (ii) naruszenie zobowiązań finansowych przewidzianych w Umowie, w tym wskaźników LTV, DSCR i WAULT, (iii) wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Kredytu w sposób niezgodny z celami określonymi w Umowie, (iv) z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy, zaprzestanie przez któregośkolwiek z Kredytobiorców prowadzenia działalności gospodarczej, (v) z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych Umową, wystąpienie zmiany kontroli nad Kredytobiorcami. Z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia, na warunkach określonych w Umowie możliwe jest, m.in.: (i) zaprzestanie wypłaty środków z tytułu Kredytu, w całości lub w części, (ii) stwierdzenie, że całość lub część Kredytu oraz innych świadczeń przewidzianych Umową i pozostających do spłaty jest natychmiast wymagalna, (iii) realizacja wszelkich lub niektórych uprawnień z tytułu zabezpieczeń Umowy. Kredyty oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M powiększonemu o marżę Kredytodawców. Na zabezpieczenie spłaty Kredytów oraz innych wierzytelności Kredytodawców wynikających z Umowy, Kredytobiorcy ustanowili m.in. następujące zabezpieczenia: (i) przelew wierzytelności m.in. z polis ubezpieczeniowych, umów najmu, kontraktu budowlanego i gwarancji, umów o zarządzanie nieruchomością, oraz innych dokumentów i umów określonych w Umowie, (ii) zastawy rejestrowe i zwykłe na rachunkach bankowych Kredytobiorców, (iii) zastawy finansowe na rachunkach bankowych Kredytobiorców, (iv) zastawy finansowe, rejestrowe i zwykłe na udziałach posiadanych przez Emitenta w kapitale zakładowym spółek – Kredytobiorców, (v) zastawy na aktywach Kredytobiorców oraz (vi) podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorców wobec Emitenta, Cavatina GW sp. z o.o., oraz Cavatina Real Estate Services sp. z o.o. z tytułu pożyczek i innych zobowiązań od podmiotów powiązanych z Kredytobiorcami oraz (vii) hipoteki na nieruchomościach, do których prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego przysługuje Kredytobiorcom. Umowa przewiduje również zawarcie przez Kredytobiorców z Kredytodawcami umów zabezpieczających zmiany stóp procentowych w odniesieniu do zobowiązań objętych Kredytem.

Saldo zadłużenia z tytułu Umowy na 31 grudnia 2025 r. wynosiło 270.000.000 EUR.

Emisje obligacji

Program bezprospektowych emisji obligacji

W dniu 23 grudnia 2021 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji oraz wielokrotne emisje obligacji do kwoty 200.000.000 PLN. W dniu 23 grudnia 2021 roku pomiędzy Emitentem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie zawarta została również umowa programowa.

W ramach programu Spółka może emitować zabezpieczone obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu. Obligacje każdej serii będą zabezpieczone poręczeniem ustanowionym przez Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („Poręczyciel”) na rzecz administratora zabezpieczeń oraz złożonym przez Poręczyciela oświadczeniem o poddaniu się egzekucji. Ostateczna decyzja Spółki o dokonaniu emisji obligacji w ramach programu oraz warunków takiej emisji zostanie podjęta na etapie podejmowania odpowiedniej uchwały przez Zarząd Spółki. Warunki programu nie określają celu emisji poszczególnych serii obligacji, jednakże może on zostać wskazany w warunkach emisji obligacji danej serii.

Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej niewymagającej sporządzenia prospektu w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129 ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie. W dniu emisji obligacje będą: (i) rejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW lub (ii) zapisywane w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie i następnie rejestrowane w KDPW zgodnie

z przepisami Ustawy o Obrocie. Obligacje mogą zostać wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez GPW.

Spółka nie wyemitowała obligacji w ramach programu.

I Prospektowy Program Emisji Obligacji

W dniu 21 września 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/09/2021 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 PLN („**I Program Prospektowy**”). Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem I Programu Prospektowego, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach I Programu Prospektowego oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 10 stycznia 2022 r. Suplement nr 1 do tego prospektu z dnia 31 marca 2022 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 07 kwietnia 2022 r., natomiast suplement nr 2 do tego prospektu z dnia 30 maja 2022 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 2 czerwca 2022 r.

W ramach I Programu Prospektowego Emitent wyemitował obligacje P2022A-P2022D, przy czym obligacje serii P2022A-P2022C zostały przez Emitenta w całości umorzone. Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2022D zostały przez Spółkę wyemitowane w dniu 17 listopada 2022 r. w liczbie 16.738. Wartość nominalna jednej obligacji serii P2022D wynosi 1.000 PLN, a łączna wartość wyemitowanych obligacji serii P2022D wynosiła 16.738.000 PLN. Obligacjom serii P2022D został nadany kod ISIN PLCVTNH00115. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN. Obligacje serii P2022D oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6 miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2022D przypada na dzień 17 maja 2026 r.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach I Programu Prospektowego były emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie ww. prospektu. Wszystkie obligacje emitowane w ramach I Programu Prospektowego zostały, z dniem ich emisji, dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym i są przedmiotem obrotu na tym rynku.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach I Programu Prospektowego zostały zabezpieczone udzielonymi przez Podmiot Zabezpieczający poręczeniami za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu tych obligacji. Każde poręczenie zabezpiecza daną serię obligacji emitowanych w ramach I Programu Prospektowego do maksymalnej kwoty równej 150% każdorazowej łącznej wartości nominalnej tych obligacji - łączna odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu poręczeń udzielonych na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach I Programu Prospektowego jest ograniczona do kwoty 176.149.500 PLN. Każde poręczenie zostało udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji danej serii zabezpieczonych danym poręczeniem, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 lat od dnia wykupu tych obligacji. Ponadto, w celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonych przez niego na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach I Programu Prospektowego poręczeń, Podmiot Zabezpieczający złożył w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu poszczególnych poręczeń, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu danego poręczenia.

Podstawowe warunki emisji obligacji emitowanych w ramach I Programu Prospektowego przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji począwszy od dnia płatności odsetek za drugi okres odsetkowy danej serii obligacji.

II Prospektowy Program Emisji Obligacji

W dniu 1 lutego 2023 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2023 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**II Program Prospektowy**”). Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem II Programu Prospektowego, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach II Programu Prospektowego oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO

prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 29 marca 2023 r. Suplement nr 1 do tego prospektu z dnia 28 kwietnia 2023 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 9 maja 2023 r., suplement nr 2 do tego prospektu z dnia 18 maja 2023 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 19 maja 2023, natomiast suplement nr 3 do tego prospektu z dnia 31 maja 2023 r. został zatwierdzony przez KNF w dniu 5 czerwca 2023 r. Spółka w dniu 12 stycznia 2024 r. zdecydowała o przedterminowym zakończeniu II Programu Prospektowego.

W ramach II Programu Prospektowego Emitent wyemitował:

- w dniu 7 czerwca 2023 r. – 25.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000.000 PLN, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00123. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN. Obligacje serii P2023A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023A przypada na dzień 05 grudnia 2026 r.;
- w dniu 26 lipca 2023 r. – 43.669 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B_EUR o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 4.366.900 EUR, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00131. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 100,00 EUR. Obligacje serii P2023B_EUR oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi EURIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023B_EUR przypada na dzień 26 stycznia 2027 r.;
- w dniu 26 września 2023 r. – 50.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00149. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN. Obligacje serii P2023C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023C przypada na dzień 26 marca 2027 r.;
- w dniu 22 grudnia 2023 r. – 22.134 obligacje zwykłe na okaziciela serii P2023D o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 22.134.000 PLN, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00156. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN. Obligacje serii P2023D oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2023D przypada na dzień 22 czerwca 2027 r.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach II Programu Prospektowego były emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie ww. prospektu. Wszystkie obligacje emitowane w ramach II Programu Prospektowego zostały, z dniem ich emisji, dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym i są przedmiotem obrotu na tym rynku.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach II Programu Prospektowego zostały zabezpieczone udzielonymi przez Podmiot Zabezpieczający poręczeniami za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu tych obligacji. Każde poręczenie zabezpiecza daną serię obligacji emitowanych w ramach II Programu Prospektowego do maksymalnej kwoty równej 150% każdorazowej łącznej wartości nominalnej tych obligacji - łączna odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu poręczeń udzielonych na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach II Programu Prospektowego jest ograniczona do kwoty stanowiącej sumę 172.500.000 PLN i 4.366.900 EUR. Każde poręczenie zostało udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji danej serii zabezpieczonych danym poręczeniem, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 lat od dnia wykupu tych obligacji. Ponadto, w celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonych przez niego na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach II Programu Prospektowego poręczeń, Podmiot Zabezpieczający złożył w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu poszczególnych poręczeń, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu danego poręczenia.

Podstawowe warunki emisji obligacji emitowanych w ramach II Programu Prospektowego przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji począwszy od dnia płatności odsetek za drugi okres odsetkowy danej serii obligacji.

Emisja obligacji przez spółkę zależną - Cavatina SPV 34 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 30 listopada 2023 r. zarząd spółki pod firmą Cavatina SPV 34 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Cavatina 34”) podjął uchwałę nr 2/11/2023 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji w różnych walutach (EUR/PLN/USD). W ramach programu Cavatina 34 wyemitowała trzy serie zwykłych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Celem emisji obligacji w ramach programu jest pozyskanie środków na udzielenie Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000885270) pożyczki celowej z przeznaczeniem na zapłatę części ceny nabycia nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej. Przeprowadzenie oferty obligacji nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w związku z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Prospektowego.

Obligacje każdej serii zabezpieczone są: (i) poręczeniem ustanowionym przez Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz Cavatina WIMA sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie do wysokości 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach każdej serii w ramach programu, w walucie danej emisji, na rzecz administratora zabezpieczeń, oraz złożonymi przez poręczycieli oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC; (ii) hipoteką umowną ustanowioną na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej oraz złożonym przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oświadczeniu o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC; (iii) przelewem na rzecz administratora zabezpieczeń wierzytelności wobec Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wynikających z pożyczki celowej, w tym o zwrot pożyczki oraz zapłatę odsetek od tej pożyczki, oraz złożonym przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oświadczeniem o poddaniu się egzekucji; (iv) zastawem zwykłym ustanowionym przez Cavatina Holding S.A. na udziałach Cavatina 34 do czasu dokonania wpisu ustanowionego zastawu rejestrowego na tych udziałach, a następnie zastawem rejestrowym, oraz złożonym przez Cavatina Holding oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC; (v) zastawem zwykłym ustanowionym na udziałach Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie do czasu dokonania wpisu ustanowionego zastawu rejestrowego na tych udziałach, a następnie zastawem rejestrowym oraz złożonym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC; (vi) zastawem zwykłym ustanowionym na udziałach Cavatina SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie do czasu dokonania wpisu ustanowionego zastawu rejestrowego na tych udziałach, a następnie zastawem rejestrowym oraz złożonym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC; (vii) zastawem zwykłym ustanowionym na udziałach Cavatina WIMA sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie do czasu dokonania wpisu ustanowionego zastawu rejestrowego na tych udziałach, a następnie zastawem rejestrowym, oraz złożonym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC; (viii) przelewem na rzecz administratora zabezpieczeń wierzytelności z każdej z pożyczek grupowych (m.in. pożyczki udzielane przez Cavatina Holding S.A. na rzecz Cavatina 34, pożyczki udzielane przez Cavatina 34 na rzecz Cavatina SPV 23 sp. z o.o., Cavatina SPV 32 sp. z o.o. oraz Cavatina WIMA sp. z o.o.), tj. wierzytelności o zwrot pożyczki i zapłatę odsetek od tej pożyczki; (ix) przelewem na administratora zabezpieczeń wierzytelności przysługujących Cavatina SPV 23 sp. z o.o. wobec ubezpieczyciela z tytułu ubezpieczenia utraty tytułu (umowa ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej, a w razie jego wygaśnięcia z jakichkolwiek powodów umową zawartą z tym ubezpieczycielem na warunkach nie gorszych niż pierwotna umowa); (x) przelewem na administratora zabezpieczeń wierzytelności przysługujących Cavatina SPV 23 sp. z o.o. (a także każdemu innemu ubezpieczonemu) wobec ubezpieczyciela z tytułu każdego ubezpieczenia ryzyk budowlanych inwestycji na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 75 i Żelaznej; (xi) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na rzecz każdego z obligatariuszy w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC.

Zabezpieczenie w przedmiocie poręczenia, zastawu na udziałach spółek oraz przelewu wierzytelności z każdej z pożyczek grupowych, może być zwolnione, na żądanie Cavatina 34. Zwolnienie zabezpieczenia nastąpi w przypadku uzyskania przez spółkę prowadzącą dany projekt mieszkaniowy finansowania w formie kredytu, pożyczki lub innego finansowania zewnętrznego, na warunkach rynkowych, w określonej kwocie, z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów prowadzonego projektu mieszkaniowego, jeżeli - zgodnie z treścią takiej umowy - warunkiem wypłaty przez finansującego środków będzie zwolnienie danej spółki ze zobowiązań związanych z poręczeniem oraz zwolnienia udziałów danej spółki z obciążenia zastawami.

Warunki emisji obligacji emitowanych w ramach tego programu przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji.

W ramach ww. programu spółka przeprowadziła następujące emisje obligacji:

- w dniu 30 listopada 2023 r. Zarząd Cavatina 34 podjął uchwałę nr 3/11/2023 w sprawie emisji do 5.322 obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 5.322.000 EUR, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970,00 EUR, oprocentowane w wysokości 15,5% w skali roku, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 30 listopada 2026 r. Oprocentowanie obligacji jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach półrocznych, rozpoczynając od 31 maja 2024 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach wybranym przez siebie inwestorom i zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.
- w dniu 30 listopada 2023 r. Zarząd Cavatina 34 podjął uchwałę nr 4/11/2023 w sprawie emisji do 15.714 obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 15.714.000 PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970,00 PLN, oprocentowane w wysokości 16,5% w skali roku, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 30 listopada 2026 r. Oprocentowanie obligacji jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach półrocznych, rozpoczynając od 31 maja 2024 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach wybranym przez siebie inwestorom i zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.
- w dniu 30 listopada 2023 r. Zarząd Cavatina 34 podjął uchwałę nr 5/11/2023 w sprawie emisji do 2.423 obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000 USD każda i łącznej wartości nominalnej do 2.423.000 USD, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970,00 USD, oprocentowane w wysokości 15,5% w skali roku, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 30 listopada 2026 r. Oprocentowanie obligacji jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach półrocznych, rozpoczynając od 31 maja 2024 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach wybranemu przez siebie inwestorowi i zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.

Program bezprospektowych emisji obligacji 2024

W dniu 15 lutego 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2024 w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**Program Bezprospektowy 2024**”).

W ramach Programu Bezprospektowego 2024 Emitent wyemitował:

- w dniu 12 marca 2024 r. 21.650 obligacji zwykłych na okaziciela serii M2024A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 21.650.000 PLN, dla których został nadany kod ISIN PLO256400055. Cena emisyjna obligacji serii M2024A była uzależniona od dnia złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje – z tytułu emisji obligacji serii M2024A Emitent uzyskał łączną cenę emisyjną w wysokości 21.623.761 PLN. Obligacje serii M2024A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii M2024A przypada na dzień 11 września 2027 r. Obligacje serii M2024A emitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymagała publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymagała publikacji memorandum informacyjnego. Memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji serii M2024A zostało przez Spółkę opublikowane w dniu 26 lutego 2024 r.
- w dniu 21 maja 2024 r. 200.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii M2024B o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000 PLN, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00172. Cena emisyjna obligacji serii M2024B była uzależniona od dnia złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje – z tytułu emisji obligacji serii M2024B Emitent uzyskał łączną cenę emisyjną w wysokości 19.990.162,60 PLN. Obligacje serii M2024B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii M2024B przypada na dzień 09 listopada 2027 r. Obligacje serii M2024B emitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,

tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymagała publikacji prospektu zgodnie z art. 4 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 3 ust. 1a w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymagała publikacji memorandum informacyjnego. Memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji serii M2024B zostało przez Spółkę udostępnione inwestorom w dniu 22 kwietnia 2024 r.

Obligacje serii M2024A i M2024B zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i są przedmiotem obrotu na tym rynku.

Obligacje serii M2024A i M2024B (każda z ww. serii odrębnie) zostały zabezpieczone udzielonym przez Podmiot Zabezpieczający poręczeniem za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu tych obligacji. Poręczenie zabezpiecza każdą z ww. serii obligacji do maksymalnej kwoty równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji - łączna odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu poręczenia udzielonego na zabezpieczenie obligacji serii M2024A jest ograniczona do kwoty 32.475.000 PLN, z tytułu poręczenia udzielonego na zabezpieczenie obligacji serii M2024B jest ograniczona do kwoty 30.000.000 PLN. Poręczenia zostały udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji danej serii, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 lat od dnia wykupu tych obligacji. Ponadto, w celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonych przez niego poręczeń, Podmiot Zabezpieczający złożył w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu poręczeń, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu poręczeń.

Warunki emisji obligacji serii M2024A i M2024B przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji począwszy od dnia płatności odsetek za drugi okres odsetkowy.

III Prospektowy Program Emisji Obligacji

W dniu 8 marca 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/03/2024 w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**III Program Prospektowy**”). Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem III Programu Prospektowego, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach III Programu Prospektowego oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO, prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 25 kwietnia 2024 r. Suplement nr 1 do tego prospektu został zatwierdzony przez KNF w dniu 9 maja 2024 r., suplement nr 2 do tego prospektu został zatwierdzony przez KNF w dniu 5 czerwca 2024 r., natomiast suplement nr 3 do tego prospektu z dnia został zatwierdzony przez KNF w dniu 9 sierpnia 2024 r. Spółka w dniu 18 marca 2025 r. zdecydowała o przedterminowym zakończeniu III Programu Prospektowego.

W ramach III Programu Prospektowego Emitent wyemitował:

- w dniu 24 czerwca 2024 r. – 250.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024A o wartości nominalnej 100 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000.000 PLN, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00180. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 100 PLN. Obligacje serii P2024A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2024A przypada na dzień 19 grudnia 2027 r.;
- w dniu 12 września 2024 r. – 386.819 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024B o wartości nominalnej 100 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 38.681.90, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00198. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 100 PLN. Obligacje serii P2024B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2024B przypada na dzień 12 września 2028 r.;
- w dniu 25 listopada 2024 r. – 328.186 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024C o wartości nominalnej 100 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 32.818.600, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00206. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 100 PLN. Obligacje serii

P2024C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2024C przypada na dzień 18 listopada 2028 r.;

- w dniu 6 marca 2025 r. – 49.877 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024D o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 49.877.000, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00214. Obligacje te były emitowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN. Obligacje serii P2024D oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2024D przypada na dzień 6 marca 2029 r.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach III Programu Prospektowego były emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie ww. prospektu. Wszystkie obligacje emitowane w ramach III Programu Prospektowego zostały, z dniem ich emisji, dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym i są przedmiotem obrotu na tym rynku.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach III Programu Prospektowego zostały zabezpieczone udzielonymi przez Podmiot Zabezpieczający poręczeniami za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu tych obligacji. Każde poręczenie zabezpiecza daną serię obligacji emitowanych w ramach III Programu Prospektowego do maksymalnej kwoty równej 150% każdorazowej łącznej wartości nominalnej tych obligacji. Każde poręczenie zostało udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji danej serii zabezpieczonych danym poręczeniem, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 (dziesięciu) lat od dnia wykupu tych obligacji. Ponadto, w celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonych przez niego na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach III Programu Prospektowego poręczeń, Podmiot Zabezpieczający złożył w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu poszczególnych poręczeń, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu danego poręczenia.

Podstawowe warunki emisji obligacji emitowanych w ramach III Programu Prospektowego przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji począwszy od dnia płatności odsetek za drugi okres odsetkowy danej serii obligacji.

Emisja obligacji przez spółkę zależną - Cavatina SPV 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 27 listopada 2024 r. zarząd spółki pod firmą Cavatina SPV 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie podjął uchwałę w sprawie emisji 25.880 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.880.000 PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970,00 PLN, oprocentowanych według stawki zmiennej: stopy bazowej, ustalonej zgodnie z warunkami emisji, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w terminie 36 miesięcy od dnia ich emisji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. Oprocentowanie obligacji serii A jest wypłacane w złotych, zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach sześciomiesięcznych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 27 listopada 2027 r. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na spłatę zobowiązań w Grupie.

Obligacje są zabezpieczone m.in.: (i) poręczeniem udzielonym przez Cavatina sp. z o.o. na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji na okres do dnia 27 listopada 2032 r., do maksymalnej kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych obligacji, zabezpieczającym wszelkie zobowiązania pieniężne z tytułu obligacji oraz złożonym przez poręczyciela oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. (ii) zastawem zwykłym ustanowionym na udziałach należących do Cavatina Holding S.A. do czasu dokonania wpisu ustanowionego zastawu rejestrowego na tych udziałach, a następnie zastawem rejestrowym, oraz złożonym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c., (iii) hipoteką umową łączną ustanowioną na nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego 135, oraz złożonym oświadczeniu o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., (iv) przelewem na rzecz administratora zabezpieczeń wszelkich wierzytelności z umów pożyczek, oraz wszelkich wierzytelności z przyszłych umów pożyczek, (v) przelewem na rzecz administratora zabezpieczeń wierzytelności przysługujących Cavatina SPV 9 (a także każdemu innemu ubezpieczonemu) wobec ubezpieczyciela z tytułu każdej umowy ubezpieczenia od ryzyk

budowlanych na czas prowadzenia inwestycji prowadzonej na nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego 135, (vii) rachunkami zastrzeżonymi, z których administrator zabezpieczeń będzie uprawniony do składania dyspozycji wypłaty środków w celu zaspokojenia wierzytelności z obligacji, (viii) zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z rachunków zastrzeżonych Cavatina SPV 9, oraz złożonym przez Cavatina SPV 9 oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., oraz (ix) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. złożonym przez Cavatina SPV 9 na rzecz każdego z obligatariuszy.

Warunki emisji tych obligacji przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji.

Emisja obligacji serii G

W dniu 14 kwietnia 2025 r. Emitent wyemitował 38.626 obligacji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 38.626.000 PLN, dla których został nadany kod ISIN PLCVTNH00222. Cena emisyjna każdej obligacji serii G była równa jej wartości nominalnej – z tytułu emisji obligacji serii G Emitent uzyskał łączną cenę emisyjną w wysokości 38.626.000 PLN. Obligacje serii G oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii G przypada na dzień 14 kwietnia 2029 r. Obligacje serii G emitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymagała publikacji prospektu zgodnie z art. 4 ust. 1 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 3 ust. 1a w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymagała publikacji memorandum informacyjnego. Memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji serii G zostało przez Spółkę udostępnione inwestorom w dniu 24 marca 2025 r.

Obligacje serii G zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i są przedmiotem obrotu na tym rynku.

Obligacje serii G zostały zabezpieczone udzielonym przez Podmiot Zabezpieczający poręczeniem za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu tych obligacji. Poręczenie zabezpiecza obligacje serii G do maksymalnej kwoty równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji - łączna odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu poręczenia udzielonego na zabezpieczenie obligacji serii G jest ograniczona do kwoty 57.939.000 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 lat od dnia wykupu tych obligacji. Ponadto, w celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonego przez niego poręczenia, Podmiot Zabezpieczający złożył w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu poręczenia, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu poręczenia.

Warunki emisji obligacji serii G przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji począwszy od pierwszego dnia roboczego drugiego okresu odsetkowego.

IV Prospektowy Program Emisji Obligacji

W dniu 17 kwietnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 3/04/2025 w sprawie ustanowienia w Spółce IV Prospektowego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której w Spółce został ustanowiony program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**IV Program Prospektowy**”). Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem IV Programu Prospektowego, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach IV Programu Prospektowego oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO, prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 26 maja 2025 r. Suplement nr 1 do tego prospektu został zatwierdzony przez KNF w dniu 05 czerwca 2025 r., suplement nr 2 do tego prospektu został zatwierdzony przez KNF w dniu 10 czerwca 2025 r., natomiast suplement nr 3 do tego prospektu został zatwierdzony przez KNF w dniu 05 grudnia 2025 r. Spółka w dniu 18 grudnia 2025 r. zdecydowała o przedterminowym zakończeniu IV Programu Prospektowego.

W ramach IV Programu Prospektowego Emitent wyemitował:

- w dniu 08 lipca 2025 r. – 50.359 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.359.000 PLN, dla których został nadany kod ISINPLCVTNH00230. Cena emisyjna obligacji serii P2025A była uzależniona od dnia złożenia zapisu na te obligacje przez inwestora i wynosiła od 985,00 PLN do 995,00 PLN; łączna cena emisyjna wyemitowanych obligacji serii P2025A wyniosła 49.864.765 PLN. Obligacje serii P2025A oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025A przypada na dzień 08 lipca 2029 r.;
- w dniu 11 września 2025 r. – 111.355 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 11.135.500 EUR, dla których został nadany kod PLCVTNH00248. Cena emisyjna obligacji serii P2025B była uzależniona od dnia złożenia zapisu na te obligacje przez inwestora i wynosiła od 98,50 EUR do 100,00 EUR; łączna cena emisyjna wyemitowanych obligacji serii P2025B wyniosła 11.000.593,50 EUR. Obligacje serii P2025B oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi EURIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 6 punktów procentowych, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025B przypada na dzień 11 września 2029 r.;
- w dniu 18 grudnia 2025 r. – 102.160 obligacji zwykłych na okaziciela serii P2025C o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 102.160.000 PLN, dla których został nadany kod PLCVTNH00255. Cena emisyjna obligacji serii P2025C była uzależniona od dnia złożenia zapisu na te obligacje przez inwestora i wynosiła od 985,00 PLN do 1.000 PLN; łączna cena emisyjna wyemitowanych obligacji serii P2025C wyniosła 100.970.070 PLN. Obligacje serii P2025C oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę w wysokości 5,7 punktu procentowego, a odsetki od tych obligacji wypłacane są w okresach 6-miesięcznych. Termin wykupu obligacji serii P2025C przypada na dzień 18 grudnia 2029 r.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach IV Programu Prospektowego były emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie ww. prospektu. Wszystkie obligacje emitowane w ramach IV Programu Prospektowego zostały, z dniem ich emisji, dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym i są przedmiotem obrotu na tym rynku.

Wszystkie obligacje emitowane w ramach IV Programu Prospektowego zostały zabezpieczone udzielonymi przez Podmiot Zabezpieczający poręczeniami za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu tych obligacji. Każde poręczenie zabezpiecza daną serię obligacji emitowanych w ramach IV Programu Prospektowego do maksymalnej kwoty równej 150% każdorazowej łącznej wartości nominalnej tych obligacji. Każde poręczenie zostało udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji danej serii zabezpieczonych danym poręczeniem, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu tych obligacji. Ponadto, w celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonych przez niego na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach IV Programu Prospektowego poręczeń, Podmiot Zabezpieczający złożył w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu poszczególnych poręczeń, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu danego poręczenia.

Podstawowe warunki emisji obligacji emitowanych w ramach IV Programu Prospektowego przewidują uprawnienie obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu tych obligacji w przypadkach tam określonych, jak również uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu tych obligacji począwszy od drugiego okresu odsetkowego danej serii obligacji.

6.11. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy uznaje się postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

7. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

7.1. Podstawowe informacje o Spółce

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta.

Nazwa i forma prawna:	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Cavatina Holding S.A.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
Numer telefonu:	+48 536 289 889
Strona internetowa:	www.cavatina.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@cavatina.pl
KRS:	0000690167, Spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
REGON:	368028192
NIP:	6793154645
Kod LEI:	259400LL41Q1CCOZ9M08

Źródło: Spółka

** Informacje zamieszczone na stronie internetowej Spółki, z zastrzeżeniem informacji włączonych do Prospektu przez odniesienie, nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

Spółka powstała jako spółka akcyjna i została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy pod numerem 0000690167 w dniu 16 sierpnia 2017 r. Akt założycielski Spółki został zawarty w dniu 19 lipca 2017 r. (Akt notarialny rep A nr 1467/2017).

Spółka została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu oraz innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako spółka publiczna, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowy) prowadzonym przez GPW, a także jako Emitent obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz dopuszczonych do obrotu na Rynku Regulowanym, działa również w oparciu o przepisy regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, w tym Ustawę o Ofercie Publicznej, Ustawę o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenie MAR.

Zgodnie z art. 1 ust. 5 Statutu, czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

7.2. Przedmiot działalności

Przedmiot i cel działalności Spółki został określony w art. 4 Statutu. Przedmiotem i celem działalności Emitenta jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, w ramach której Emitent kontroluje i zarządza spółkami wchodzącymi w skład Grupy, wymienionymi w punkcie 7.4 Prospektu. Przedmiot działalności Grupy opisany został w pkt. 6.4 Prospektu.

7.3. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 330.538.442 zł (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote) i dzieli się na 25.426.034 (dwadzieścia pięć milionów czterysta dwadzieścia sześć tysięcy trzydzieści cztery) akcji, w tym:

- 17.398.198 (siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 zł (trzydzieści złotych) każda,
- 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 zł (trzydzieści złotych) każda,
- 527.836 (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 13 zł (trzydzieści złotych) każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał

zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej akcji istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 4 Statutu, zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

7.4. Grupa

Spółka tworzy Grupę Cavatina, w skład której wchodzi Emitent oraz Spółki Zależne, tj. 44 spółek zależnych od Emitenta oraz jedna jednostka współkontrolowana.

W skład Grupy wchodzi Spółka jako podmiot dominujący oraz podmioty bezpośrednio zależne od Spółki, tj. Cavatina GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina & Partners International sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, Deweloper Media sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, Quickwork sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Salvaterra sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Equal I sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Equal III sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, 100K sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Diamentum Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina Real Estate Services sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Grundmanna Apartments sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV3 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 9 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 13 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 14 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 15 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 16 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 17 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 18 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 19 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 21 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 22 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 24 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 25 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 26 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 29 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina 34 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina CUW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina WiMa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Carrasquin sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Jardim sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Giardini sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Ponadto w skład Grupy wchodzi jednostka współkontrolowana, tj. Cavatina Office sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

7.5. Znaczeni akcjonariusze

Znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego, są podmioty wskazane w poniższej tabeli.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. *	17.606.083	69,24%	17.606.083	69,24%
Nationale - Nederlanden OFE	2.000.000	7,87%	2.000.000	7,87%
Value FIZ	1.500.000	5,9%	1.500.000	5,9%
Pozostali	4.319.951	16,96%	4.319.951	16,96%
Razem	25.426.034	100%	25.426.034	100%

* stan posiadania akcji Emitenta przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt 1) Ustawy o Ofercie. Cavatina Group S.A. posiada bezpośrednio 17.398.198 akcji Emitenta, co stanowi 68,43% kapitału zakładowego i udziału w ogólnej liczbie głosów.

Źródło: Spółka

Każda posiadana akcja uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

W pkt. 7.7 Prospektu opisano uprawnienia osobiste przysługujące Akcjonariuszowi Kontrolującemu w zakresie odwoływania i powoływania członków Rady Nadzorczej przyznane na mocy postanowień Statutu.

7.6. Kontrola nad Spółką

Podmiotem bezpośrednio kontrolującym Spółkę oraz bezpośrednio dominującym nad Spółką w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 14 Ustawy o Ofercie oraz w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych jest Akcjonariusz Kontrolujący. Podmiot ten wykonuje swoje prawa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowienia Statutu. Z uwagi na posiadany udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu,

Akcjonariusz Kontrolujący posiada decydujący wpływ na uchwały podejmowane przez ten organ, w szczególności uchwały w kluczowych sprawach dotyczących organizacji i działalności Spółki, określonych w Statucie.

Jedynym akcjonariuszem Akcjonariusza Kontrolującego jest Podmiot Zabezpieczający. Podmiot Zabezpieczający jest natomiast kontrolowany przez Michała Dziudę, pełniącego funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Z uwagi na posiadany przez Michała Dziudę udział w kapitale zakładowym Podmiotu Zabezpieczającego, wynoszący ponad 90% udziału w kapitale zakładowym tego podmiotu, Michał Dziuda pośrednio kontroluje Emitenta, w ramach czego pośrednio wywiera wpływ na uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie. Pozostałe udziały w kapitale zakładowym Podmiotu Zabezpieczającego znajdują się w posiadaniu członków rodziny Michała Dziudy.

Przepisy powszechnie obowiązującego prawa przewidują mechanizmy uniemożliwiające Akcjonariuszowi Kontrolującemu nadużywanie kontroli nad Spółką. Ochronie pozostałych akcjonariuszy służą przede wszystkim przepisy Kodeksu Spółek Handlowych dotyczące zaskarżania decyzji Walnego Zgromadzenia (art. 422-427 KSH). Ponadto Spółkę jako spółkę publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej obowiązują również przepisy ustanawiające w szczególności: (i) prawo akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, do żądania powołania biegłego rewidenta przez Walne Zgromadzenie, (ii) obowiązki informacyjne związane z ujawnieniem stanu posiadania liczby akcji posiadanych w spółce publicznej, (iii) obowiązki informacyjne związane z przekraczaniem progów określonej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, czy też (iv) obligatoryjne wezwania na akcje przy przekraczaniu wspomnianych progów.

Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Akcjonariusza Kontrolującego.

Za wyjątkiem powyższych ustaleń, Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Spółki.

7.7. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze

7.7.1. Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

Zakres kompetencji, zasady powołania i odwołania członków Zarządu oraz zasady funkcjonowania Zarządu określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz Regulaminu Zarządu.

Kompetencje Zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Zarząd podejmuje również decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych przez Statut lub przepisy prawa do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

Powołanie i odwołanie członków Zarządu

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się od dwóch do pięciu członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, która określa również liczbę członków danej kadencji oraz funkcję poszczególnych członków. Określenia liczby członków Zarządu pierwszej kadencji oraz ich wyboru dokonał Podmiot Zabezpieczający, działając jako założyciel.

Statut przewiduje, że kadencja członków Zarządu jest wspólna i wynosi 5 lat. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Zgodnie z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, a także na skutek innych okoliczności wskazanych w art. 369 § 5 Kodeksu Spółek Handlowych - śmierci, rezygnacji albo odwołania członka Zarządu ze składu Zarządu. Członkowie Zarządu, których mandaty wygasły, mogą ponownie pełnić funkcję członka Zarządu w kolejnych kadencjach. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszani w czynnościach na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Sposób funkcjonowania Zarządu

Zgodnie ze Statutem, każdy członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania Spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów i mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W przypadku równości głosów decyduje głos prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Zarządu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd. Ponadto, członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu.

Ponadto, Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w powyższy sposób jest ważna, wyłącznie gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu.

Skład Zarządu

W skład Zarządu wchodzi trzech członków przedstawionych w poniższej tabeli. Emitent nie identyfikuje osób zarządzających wyższego szczebla istotnych dla stwierdzenia, że Spółka posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością.

<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji</u>
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	19 lipca 2022 r.	31 grudnia 2027 r.
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 r.	31 grudnia 2027 r.
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 r.	31 grudnia 2027 r.

Źródło: Spółka

Rafał Malarz oraz Daniel Draga zostali powołani do pełnienia funkcji w Zarządzie przy zawiązaniu Spółki, przy czym Rafał Malarz pełni funkcję prezesa Zarządu od 31 grudnia 2020 r., a Daniel Draga pełni funkcję wiceprezesa Zarządu od dnia 26 listopada 2020 r. Szymon Będkowski został powołany do pełnienia funkcji członka Zarządu po raz pierwszy z dniem 1 lutego 2022 r., a od 29 maja 2023 r. pełni funkcję wiceprezesa Zarządu.

Kompetencje członków Zarządu

Rafał Malarz

Rafał Malarz posiada wykształcenie wyższe. W 2009 r. ukończył studia prawnicze na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, uzyskawszy tytuł magistra. W latach 2010-2012 odbywał i ukończył aplikację radcowską prowadzoną przez Okręgową Izbę Radców Prawnych w Katowicach. W 2012 r. został wpisany na listę radców prawnych prowadzoną przez ww. Izbę.

Rafał Malarz swoje pierwsze doświadczenie zawodowe zdobywał: (i) w latach 2009-2013 jako aplikant radcowski w Kancelarii Nowosielski i Wspólnicy z siedzibą w Bielsku-Białej. Dalej, (ii) w latach 2013-2016 kontynuował pracę zawodową jako radca prawny w Dziale Realizacji Inwestycji Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, a następnie, (iii) w latach 2016-2020, jako Dyrektor Departamentu Prawnego Emitenta.

Od początku istnienia Grupy pełnił i dalej pełni funkcje w zarządach Spółek Zależnych.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Daniel Draga

Daniel Draga posiada wykształcenie wyższe. W 2008 r. uzyskał tytuł magistra na kierunku Finanse i Rachunkowość Wydziału Finansów Przedsiębiorstw i Ubezpieczeń Gospodarczych Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. W 2006 r. uczestniczył w programie stypendialnym prowadzonym przez Jönköping International Business School, Szwecja. Ukończył specjalistyczne kursy z zakresu rachunkowości, sprawozdawczości i podatków, audytu, MSSF, doradztwa biznesowego w Polsce i za granicą. Zakończył proces postępowania kwalifikacyjnego na bieglego rewidenta prowadzony przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów. Jest również uczestnikiem programu kwalifikacyjnego ACCA.

Daniel Draga swoje doświadczenie zdobywał: (i) w latach 2005-2006 jako Asystent w Departamencie Rachunkowości, Wydziale SOX (*kontrola wewnętrzna nad sprawozdawczością finansową spółek notowanych na amerykańskiej giełdzie - przyp. Emitent*) w ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach. Następnie,

(ii) w latach 2006-2017 współpracował z Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie kolejno w latach 2006-2015 w Dziale Audytu jako Manager (wcześniej Senior i Asystent) oraz w latach 2015-2017 w Dziale Corporate Finance (Dział Doradztwa Transakcyjnego) jako Manager.

Od początku istnienia Grupy pełnił i dalej pełni funkcje w zarządach Spółek Zależnych.

Miejszem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Szymon Będkowski

Szymon Będkowski posiada wykształcenie wyższe. W 2014 r. ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, uzyskując tytuł magistra prawa. W 2019 r. ukończył aplikację radcowską prowadzoną przez Okręgową Izbę Radców Prawnych w Krakowie oraz został wpisany na listę radców prawnych.

Szymon Będkowski doświadczenie zawodowe zdobywał: (i) w latach 2014-2018 jako aplikant radcowski zatrudniony w Kancelarii STSW Stoiński, Świerczyński, Zimnicka Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. z siedzibą w Krakowie oraz (ii) począwszy od 2018 r. do 2022 r. jako główny prawnik, a następnie główny prawnik, negocjator ds. najmu i kierownik działu prawnego Emitenta.

Począwszy od 2019 roku do chwili obecnej, pełni funkcje jako członek organów podmiotów należących do Grupy Podmiotu Zabezpieczającego.

Miejszem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Funkcje pełnione przez członków Zarządu w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat spółek kapitałowych i osobowych, innych niż Spółki Zależne, w których członkowie Zarządu pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych.

Imię i nazwisko	Podmiot	Pełniona funkcja
Rafał Malarz	Cavatina Group S.A.	wiceprezes zarządu
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej
	CTank S.A.	członek rady nadzorczej
	Pensieri sp. z o.o. w likwidacji	likwidator
	Cavatina Office sp. z o.o.	członek zarządu
Daniel Draga	Cavatina Group S.A.	prezes zarządu
	Cavatina Office sp. z o.o.	członek zarządu
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej
	CTank S.A.	członek rady nadzorczej
Szymon Będkowski	Cavatina Group S.A.	wiceprezes zarządu
	Cavatina Office sp. z o.o.	członek zarządu
	CTank S.A.	wiceprezes zarządu

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Zarządu

7.7.2. Rada Nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza.

Zakres kompetencji Rady Nadzorczej, zasady powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Oprócz innych spraw w przepisach prawa, do kompetencji Rady Nadzorczej należą sprawy określone w art. 17 Statutu.

Powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza składa się z co najmniej pięciu i nie więcej niż siedmiu członków, w tym przewodniczącego oraz wiceprzewodniczącego. Liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie ustali w formie uchwały liczby członków Rady Nadzorczej danej kadencji, Rada Nadzorcza liczy tylu członków, ilu liczyła Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, nie mniej jednak niż pięciu członków. Walne Zgromadzenie może zmienić liczbę członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, jednakże wyłącznie z jednoczesnym dokonywaniem odpowiednich zmian w składzie Rady Nadzorczej. W przypadku złożenia żądania wyboru Rady Nadzorczej w trybie art. 385 § 3-9 Kodeksu Spółek Handlowych, dokonuje się wyboru Rady Nadzorczej w składzie pięciu członków. Rada Nadzorcza, w której skład w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków niż liczba członków określonych przez Walne Zgromadzenie, jednakże co najmniej pięciu, jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał.

Zgodnie ze Statutem, członków Rady Nadzorczej, w tym jej przewodniczącego, powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Ponadto, Statut przewiduje niżej opisane uprawnienia osobiste w zakresie powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej przyznane uprawnionemu, tj. Akcjonariuszowi Kontrolującemu („Uprawniony”).

Tak długo, jak Uprawniony jest akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące nie mniej niż:

- a) 30% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 1 członka Rady Nadzorczej, w tym powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej - gdy Rada Nadzorcza liczy 5 albo 6 członków;
- b) 40% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 2 członków Rady Nadzorczej, w tym powierzenia tak powołanemu członkowi funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej - gdy Rada Nadzorcza liczy 7 członków.

W przypadku, gdy akcjonariusz inny niż Uprawniony osiągnie próg 50% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, Uprawniony zachowuje prawa określone w lit a) i b) powyżej z wyjątkiem prawa do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członek Rady Nadzorczej, który został powołany w wyniku wykonania uprawnienia osobistego Uprawnionego Spółki, może zostać odwołany lub zawieszony w pełnieniu czynności tylko przez Uprawnionego, co znajduje również odpowiednie zastosowanie do powierzenia funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej przez Uprawnionego. Uprawniony realizuje ww. uprawnienia osobiste w drodze oświadczenia, które jest skuteczne od daty złożenia takiego oświadczenia Zarządowi na adres siedziby Spółki. Jeżeli Uprawniony nie wykona swojego uprawnienia osobistego do powołania w terminie czternastu dni od dnia wygaśnięcia mandatów powołanych przez niego członków Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej, którzy nie zostali powołani w ramach wykonania ww. uprawnień osobistych, powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie do czasu wykonania przez niego przysługującego mu uprawnienia osobistego. Wykonanie przez Uprawnionego uprawnienia osobistego powoduje automatyczne wygaśnięcie mandatów członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie w sytuacji opisanej w zdaniu poprzedzającym.

Kadencja członków Rady Nadzorczej wynosi pięć lat i jest wspólna. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Z zastrzeżeniem postanowień Statutu dotyczących ww. uprawnień osobistych, w przypadku rezygnacji lub śmierci jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej przed upływem jej kadencji, na skutek której skład Rady Nadzorczej liczy mniej niż 5 (pięciu) członków albo mniej niż liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji wskazana w odpowiedniej uchwale Walnego Zgromadzenia, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać wyboru jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej, tak aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło 5 (pięciu) członków albo tylu członków, ilu wynika ze wspomnianej uchwały Walnego Zgromadzenia. Wyboru określonego w zdaniu poprzedzającym dokonuje się poprzez pisemne głosowanie członków Rady Nadzorczej. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w trybie określonym w zdaniu poprzednim kończy się z upływem kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej albo z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które nie podejmie uchwały zatwierdzającej dokonanie kooptacji konkretnego członka Rady Nadzorczej i dokona wyboru członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego członka. Od dnia podlegania przepisom Ustawy o Biegłych Rewidentach w zakresie funkcjonowania komitetu audytu, w wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wchodzącego w skład komitetu audytu dokooptowany członek Rady

Nadzorczej powinien spełniać takie kryteria, które pozwalają na powołanie ze składu Rady Nadzorczej komitetu audytu. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji w przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej wynosi co najmniej dwóch.

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie. Zgodnie ze Statutem, posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż 4 razy w roku obrotowym.

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ww. uprawnień osobistych Uprawnionego. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego braku, nieobecności lub innej, długotrwałej przeszkody w wykonywaniu przez niego funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a także członkowie Zarządu i ich doradcy.

Z zastrzeżeniem postanowień Statutu dotyczących nieformalnego zwołania posiedzenia, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w trybie określonym w zdaniu pierwszym uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.

Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Skład Rady Nadzorczej

W skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków przedstawionych w poniższej tabeli, powołanych na podstawie właściwych uchwał Walnego Zgromadzenia.

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Michał Dziuda	przewodniczący Rady Nadzorczej	07 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2031 r.
Filip Dziuda	członek Rady Nadzorczej	07 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2031 r.
Agnieszka Netter	członek Rady Nadzorczej	07 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2031 r.
Patrycja Lesiak – Świąćek	członek Rady Nadzorczej	07 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2031 r.
Krzysztof Smołka	członek Rady Nadzorczej	07 stycznia 2026 r.	31 grudnia 2031 r.

Źródło: Spółka

Przewodniczący Rady Nadzorczej Michał Dziuda został po raz pierwszy powołany do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 r. (w ramach Rady Nadzorczej drugiej kadencji). Filip Dziuda został po raz pierwszy powołany do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej przy zawiązaniu Emitenta. Agnieszka Netter została po raz pierwszy powołana do składu Rady Nadzorczej uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 7 stycznia 2021 r., zaś Patrycja Lesiak-Świąćek i Krzysztof Smołka - uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 07 stycznia 2026 r.

Kompetencje członków Rady Nadzorczej

Michał Dziuda

Michał Dziuda posiada wykształcenie średnie.

Swoje dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywał jako: (i) założyciel spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej oraz jako (ii) jej wieloletni prezes zarządu (2007-2014), (iii) wcześniej członek zarządu (2001-2007), a następnie (iv) przewodniczący rady nadzorczej. Ponadto sprawował funkcję prezesa zarządu w następujących podmiotach: (v) w latach 2008-2009 w Murapol Pro sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej; (vi) w latach 2008-2012 w Pro Consulting sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej; (vii) w latach 2008-2012 w Murapol Nord sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej; (viii) w latach 2009-2012 w Murapol Partner S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, (ix) w latach 2009-2012 w Medux sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej (w tym okresie również jako wspólnik).

Michał Dziuda jest również założycielem Grupy Cavatina, którą tworzył pełniąc do końca roku 2020 funkcję prezesa Zarządu i zarządów Spółek Zależnych.

W latach 2010-2021 Michał Dziuda pełnił funkcję prezesa zarządu spółki Midvest sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Bielsku-Białej oraz pozostawał wspólnikiem tej spółki do czasu jej wykreślenia z rejestru przedsiębiorców. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 25 lutego 2021 r. otwarto likwidację ww. spółki w związku z podjęciem uchwały w przedmiocie jej rozwiązania. Spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców w dniu 20 października 2022 r.

Ponadto, w latach 2015-2018 pełnił funkcję w radzie nadzorczej spółki Murapol Asset Management S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, wobec której postanowieniem z dnia 3 września 2020 r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej otworzył likwidację. Powodem otwarcia likwidacji było podjęcie uchwały w sprawie rozwiązania podmiotu. Spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców w dniu 7 kwietnia 2022 r.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Filip Dziuda

Filip Dziuda posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wydziału Finansów Przedsiębiorstw i Ubezpieczeń Gospodarczych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, gdzie w 2013 r. uzyskał tytuł magistra w zakresie finansów i rachunkowości.

Jest współzałożycielem Grupy Kapitałowej Cavatina.

Swoją karierę zawodową rozpoczął w latach 2012–2015 w Grupie Kapitałowej Murapol jako Head of Acquisition, odpowiadając za pozyskiwanie kluczowych gruntów inwestycyjnych i rozwój portfela projektów. Od 2014 r. związany z Grupą, pełnił kolejno funkcje: Dyrektora Akwizycji i Komercjalizacji, od 2020 r. Partnera i Head of Acquisition & Commercialisation, a od 2024 r. Co-Owner and Managing Partner. W ramach swoich obowiązków Filip Dziuda odpowiada za strategiczną akwizycję gruntów, rozwój relacji inwestorskich z partnerami zewnętrznymi oraz koordynację leasingu i sprzedaży powierzchni biurowych.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Agnieszka Netter

Agnieszka Netter posiada wykształcenie wyższe. W 2001 r. uzyskała tytuł magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach na kierunku Finanse i Bankowość. Ponadto, w 2009 r. ukończyła studia podyplomowe na kierunku Controlling, organizowane przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. W latach 1999-2000 odbywała kurs dla kandydatów na głównego księgowego w ramach Stowarzyszenia Księgowych w Polsce.

Swoje doświadczenie zawodowe zdobywała, pracując w działach księgowych następujących podmiotów: (i) w latach 1997-1999 jako Księgowa w Formex S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, (ii) w latach 1999-2004 jako Zastępca Głównego Księgowego w CD S.A. z siedzibą w Warszawie, (iii) w latach 2001-2004 jako Główna Księgowa w Instytucie Zdrowia Człowieka sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, (iv) w latach 2004-2006 jako Główna Księgowa w Profireal sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. W latach 2007-2020 związana była z Murapol S.A. kolejno: (v) w roku 2007 jako Księgowa, (vi) w latach 2007-2008 jako Zastępca Głównego Księgowego, (vii) w latach 2008-2010 jako Specjalista ds. Finansowych, (viii) w latach 2010-2013 jako Główna Księgowa, (ix) w latach 2013-2014 jako Główna Księgowa/Zastępca Dyrektora Finansowego, (x) w latach 2014-2020 Dyrektor Finansowy.

Miejszem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Patrycja Lesiak-Święcek

Patrycja Lesiak-Święcek posiada wykształcenie wyższe. W 2015 r. uzyskała tytuł magistra prawa na Uniwersytecie Opolskim. Ponadto, w 2021 r. ukończyła podyplomowe studia MBA organizowane przez Uniwersytet WSB Merito (dawniej: „Wyższa Szkoła Bankowa”) w Chorzowie, specjalizacja - zarządzanie w biznesie międzynarodowym.

Patrycja Lesiak-Święcek od 2018 r. jest związana z Grupą Cavatina, początkowo pracując na stanowisku prawnika, a od 2021 r. pełniąc funkcję Dyrektora ds. Corporate Governance. Od 2021 r. pełni również funkcję prokurenta w spółce Cavatina sp. z o.o., a od 2023 r. zasiada w Radzie Nadzorczej spółki Cavare S.A. W latach 2021 – 2022 Patrycja Lesiak-Święcek pełniła funkcję członka zarządu w spółce Globiana sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Miejszem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Krzysztof Smółka

Krzysztof Smółka posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem zarządzania na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach. Ponadto ukończył studia podyplomowe na kierunku rachunkowość, organizowane przez Wyższą Szkołę Bankową w Poznaniu. Dodatkowo, w 2008 r. uzyskał uprawnienia biegłego rewidenta.

Swoje doświadczenie zawodowe zdobywał pracując w następujących podmiotach: (i) w latach 2002-2005 jako Asystent a następnie Senior w Ernst&Young Audit sp. o.o. z siedzibą w Warszawie, (ii) latach 2005- 2018 w Deloitte Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, kolejno jako Senior, Supervisor, Manager i Assistant Director, (iii) w latach 2024 – 2025 pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego w spółce Vitross sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku – Białej, a (iv) od 2025 r. związany jest ze spółką AMALYTICA sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi jako Dyrektor operacyjny, Expert. Ponadto, w latach 2018 – 2024 pełnił funkcję członka zarządu ds. finansowych Grupy CZH.S.A. z siedzibą w Katowicach, a od 2020 roku zasiada w radzie nadzorczej spółki Bolarus S.A. z siedzibą w Bochni.

Miejszem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

Funkcje pełnione przez członków Rady Nadzorczej w innych spółkach

Poniżej przedstawiono informacje na temat spółek kapitałowych i osobowych, innych niż Spółki Zależne, w których członkowie Rady Nadzorczej pełnią funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych.

<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Podmiot</u>	<u>Pełniona funkcja</u>
Michał Dziuda	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej
	Cavatina sp. z o.o.	prezes zarządu
	CAVARE S.A.	wiceprezes zarządu
	CTank S.A.	członek rady nadzorczej
Filip Dziuda	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej
	CAVARE S.A.	wiceprezes zarządu
	CTank S.A.	członek rady nadzorczej
Agnieszka Netter	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej
Patrycja Lesiak-Święcek	Cavatina Sp. z o.o.	prokurent
	CAVARE S.A.	członek rady nadzorczej
Krzysztof Smółka	Bolarus S.A.	członek rady nadzorczej

Źródło: Spółka, oświadczenia członków Rady Nadzorczej

Konflikt interesów

Nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów pomiędzy interesem osobistym członków organów zarządzających i nadzorczych a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki, z wyjątkiem potencjalnego konfliktu interesu wynikającego z powiązań rodzinnych występujących pomiędzy członkami Rady Nadzorczej - przewodniczący Rady Nadzorczej - Michał Dziuda jest ojcem Filipa Dziudy będącego członkiem Rady Nadzorczej.

Niezależność członków Rady Nadzorczej

Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej spełnia kryteria niezależności określone w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 („**Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej**”), a ponadto większość członków Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach.

Niespełnienie kryteriów niezależności, o których mowa powyżej, przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej bądź utrata statusu Niezależnego Członka Rady Nadzorczej w trakcie kadencji nie powoduje wygaśnięcia jego mandatu i nie ma wpływu na zdolność Rady Nadzorczej do wykonywania kompetencji przewidzianych w Kodeksie Spółek Handlowych i w Statucie.

Zgodnie ze Statutem, w sytuacji, gdy liczba Niezależnych Członków Rady Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż dwóch lub w przypadku, gdy ze składu Rady Nadzorczej nie będzie można wyłonić składu komitetu audytu zgodnego z przepisami Ustawy o Biegłych Rewidentach, Zarząd Spółki zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej tak, aby możliwe było działanie Rady Nadzorczej oraz komitetu audytu w sposób przewidziany w przepisach prawa i odpowiednich regulacjach. Postanowienia te ustępu nie ograniczają uprawnień osobistych Akcjonariusza Kontrolującego.

Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej są: Agnieszka Netter i Krzysztof Smółka.

Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komitety oraz określać ich zadania i kompetencje. Szczegółowe zadania oraz zasady funkcjonowania poszczególnych komitetów, w tym komitetu audytu, określa Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza nie tworzy komitetów, z wyjątkiem Komitetu Audytu opisanego w pkt.7.7.3 Prospektu. U Emitenta nie funkcjonuje Komitet ds. Wynagrodzeń.

7.7.3. Komitet Audytu

Poniżej opisano sposób, w jaki Emitent spełnia wymogi dotyczące składu oraz sposobu funkcjonowania Komitetu Audytu z uwzględnieniem sposobu realizacji przez Komitet Audytu swych ustawowych zadań.

Skład Komitetu Audytu

W Spółce funkcjonuje Komitet Audytu, w skład którego wchodzi 3 członków, tj. Agnieszka Netter, Michał Dziuda oraz Krzysztof Smółka. Skład Komitetu Audytu, zarówno pod względem liczebności, niezależności, jak i kompetencji członków Komitetu Audytu odpowiada wymogom stawianym przez Ustawę o Biegłych Rewidentach.

Kryteria niezależności

Następujący członkowie Komitetu Audytu spełniają kryteria niezależności, o których jest mowa w art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach:

- Agnieszka Netter jako przewodniczący Komitetu Audytu;
- Krzysztof Smółka jako członek Komitetu Audytu.

Kryterium posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych

Krzysztof Smółka oraz Agnieszka Netter spełniają kryterium posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych, o którym jest mowa w art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Krzysztof Smółka posiada wiedzę w zakresie rachunkowości, co potwierdza uzyskanie przez niego w 2008 r. uprawnień biegłego rewidenta. Ponadto posiada szerokie doświadczenie w badaniu sprawozdań finansowych, które wynika m.in. ze współpracy z wiodącą firmą zajmującą się audytem finansowym tj. Ernst&Young Audit sp. o.o. z siedzibą w Warszawie w latach 2002-2005, jak również ze współpracy z Deloitte Advisory sp. z o.o.

Agnieszka Netter posiada wiedzę w zakresie i badania sprawozdań finansowych, która wynika z uzyskania w 2001 r. tytułu magistra na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach oraz ukończenia w 2009 r. studiów podyplomowych na kierunku Controlling, organizowanych przez Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach. Ponadto, jej wiedzę w tym zakresie uzupełniają odbyte szkolenia z zakresu rachunkowości i MSSF.

Ponadto, Agnieszka Netter posiada doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika z wieloletniej pracy w charakterze CFO (grupa kapitałowa Murapol S.A., 2014-2020) czy też pracy w działach księgowych, m.in. w charakterze głównej księgowej spółek kapitałowych (Instytut Zdrowia Człowieka sp. z o.o., 2001-2004; Profireal sp. z o.o., 2004-2006, grupa kapitałowa Murapol S.A., 2010-2014).

Kryterium posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie branży, w której działa Spółka

Michał Dziuda i Agnieszka Netter spełniają kryterium posiadania doświadczenia w zakresie branży, w której działa Spółka, o których jest mowa w art. 129 ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Michał Dziuda posiada doświadczenie w zakresie branży nieruchomościowej, w której działa Spółka. Jest założycielem i byłym wieloletnim akcjonariuszem Murapol S.A. (do roku 2020) - wiodącego polskiego dewelopera. Przez wiele lat zarządzał również grupą kapitałową Murapol S.A., pełniąc funkcję w zarządzie Murapol S.A. oraz spółek wchodzących w skład ww. grupy. Jest również założycielem Grupy Cavatina, w której do końca roku 2020 zasiadał w zarządach spółek wchodzących w jej skład, w tym Emitenta.

Agnieszka Netter posiada doświadczenie w zakresie branży, w której działa Spółka, wynikające z wieloletniej współpracy (2007-2020) z grupą kapitałową Murapol S.A.

8. INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

8.1. Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji, w ramach Programu, w trybie ofert publicznych zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje zwykłe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Liczba Obligacji będących przedmiotem danej emisji, waluta emisji Obligacji danej serii, wartość nominalna jednej Obligacji danej serii oraz Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostaną każdorazowo wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl). Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w Prospekcie oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wraz z Prospektem oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu stanowić będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji stanowi załącznik nr 14.4 do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji oraz uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, na podstawie uchwał Zarządu Emitenta o emisji poszczególnych serii Obligacji oraz przyjęciu Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Obligacje będą oprocentowane. Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem każdej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie poręczenie udzielone przez Podmiot Zabezpieczający na warunkach szczegółowo określonych w pkt. 10 Prospektu oraz w pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 14.3 do Prospektu.

Przenoszenie praw z Obligacji nie będzie ograniczone (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa) i będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Na Dzień Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Informacja o wstępnym kodzie ISIN nadanym Obligacjom danej serii będzie zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji danej serii.

8.2. Przepisy prawne na podstawie których utworzono papiery wartościowe

Obligacje utworzone zostaną w oparciu o przepisy Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Rozporządzenia Prospektowego, Ustawy o Ofercie oraz Kodeksu Spółek Handlowych.

8.3. Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje będą zdematerializowane (nie będą miały formy dokumentu) oraz zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach i art. 5 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, takie Obligacje zostaną uprzednio zarejestrowane w prowadzonej przez Agenta Emisji Ewidencji.

Informacja o trybie rejestracji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje, będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa. W przypadku Obligacji emitowanych z udziałem Agenta Emisji, Agent Emisji będzie podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie Ewidencji.

8.4. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej / dopuszczonych do obrotu

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Na podstawie Prospektu Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na Rynku Regulowanym lub (w przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym) o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Liczba Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz system obrotu, do którego Emitent zamierza się ubiegać o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji danej serii, zostaną każdorazowo wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl). Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia następować będzie w drodze udostępnienia informacji o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl), jak również zostanie przekazana Komisji Nadzoru Finansowego. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia nie wymaga sporządzenia i publikacji przez Emitenta suplementu lub komunikatu aktualizującego do Prospektu, w tym Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji, jak również w związku z realizacją przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia inwestorom nie będzie przysługiwać uprawnienie do wycofania złożonego zapisu na Obligacje danej serii, o którym mowa w art. 17 ust. 1 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego.

8.5. Waluta emisji papierów wartościowych

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia przez Zarząd uchwały o emisji Obligacji danej serii.

8.6. Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności, w tym również - w stosownych przypadkach - informacje na temat stopnia podporządkowania papierów wartościowych i potencjalnego wpływu na inwestycję w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji na mocy Dyrektywy 2014/59/UE

Obligacje nie będą uprzywilejowane. Obligacje stanowiąc będą 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.

Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem każdej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu będą poręczenia udzielane przez Podmiot Zabezpieczający na warunkach szczegółowo określonych w pkt. 10 Prospektu oraz w pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 14.3 do Prospektu.

8.7. Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw

Związane z Obligacjami prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostaną w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Obligacje emitowane w ramach Programu są obligacjami oprocentowanymi, z określonym terminem ich wykupu (Dniem Wykupu). Obligacje wszystkich serii będą uprawniały Obligatariuszy do uzyskania wyłącznie świadczeń pieniężnych, tj. zapłaty wartości nominalnej wykupowanych Obligacji, zapłaty odsetek od Obligacji, a także - w przypadku wykonania przez Emitenta prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji - do zapłaty premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, o ile zapłata takiej premii zostanie zastrzeżona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Obligacje nie będą uprawniały Obligatariuszy do żadnych świadczeń niepieniężnych.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji będą wypłacane (i) w złotych polskich (zł, PLN) - w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w złotych polskich albo (ii) w euro (EUR) - w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w euro, za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Uprawnionymi z tytułu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą Obligatariuszami w określonym w Warunkach Emisji dniu ustalenia praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji danej serii albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji danej serii zostanie przywrócona po upływie tego terminu, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji danej serii nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach, roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

Z chwilą dokonania ich wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych, Rachunki Zbiorcze lub Rejestr Sponsora Emisji, na których zapisane są Obligacje, zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW.

Prawo do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu

Termin zapadalności (Dzień Wykupu) Obligacji zostanie ustalony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Emitent będzie zobowiązany do wykupu wszystkich Obligacji danej serii w Dniu Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami na dzień ustalenia praw do wykupu określony zgodnie z Warunkami Emisji. Emitent wykupi Obligacje danej serii po cenie równej ich wartości nominalnej aktualnej na Dzień Wykupu. Wykup Obligacji będzie realizowany zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

Wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w przypadku: (i) wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach powodującego natychmiastowy wykup Obligacji, (ii) skorzystania przez Obligatariusza z prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji przewidzianego w Ustawie o Obligacjach, (iii) skorzystania przez Obligatariusza z prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji lub (iv) skorzystania przez Emitenta z prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ponadto, częściowy wykup Obligacji przed Dniem Wykupu może nastąpić w przypadku wskazania w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obowiązku Emitenta do częściowego, przedterminowego wykupu Obligacji.

Świadczenia pieniężne z tytułu odsetek

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się

w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem).

Wszelkie płatności świadczeń z tytułu oprocentowania Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec określonego zgodnie z Warunkami Emisji dnia ustalenia praw bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariuszy. Podstawą określenia wysokości świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji na koniec ustalonego zgodnie z Warunkami Emisji dnia ustalenia praw.

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu lub Premii Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej Kwoty Wykupu lub Premii. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

8.8. Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji danej serii może być stałe albo zmienne. Sposób oprocentowania Obligacji danej serii zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Płatność Odsetek

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

Naliczanie Odsetek

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu tego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem). W przypadku, gdy kwota odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) albo – w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem).

Informacje o sposobie i stawce oprocentowania Obligacji (w przypadku Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym – o Stopie Bazowej i wysokości lub sposobie ustalenia wysokości Marży), o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$KO = NG \times SP \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

NG - oznacza Należność Główną,

SP - Oznacza Stopę Procentową w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza lub centa, przy czym 5/10 i większe części grosza lub centa będą zaokrąglone w górę.

Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

8.9. Termin zapadalności

Obligacje będą wykupowane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności wartości nominalnej Obligacji (aktualnej odpowiednio na Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu) wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy, a także wraz z ewentualną Premią należną w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (w przypadku jej zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji). Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Natychmiastowy Wykup przewidziany w Ustawie o Obligacjach

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Obligatariuszy do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.3.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz będzie mógł żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”). Emitent zobowiązany jest do informowania Obligatariuszy,

Administradora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązany będzie wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji („Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”), Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie (i) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu, (ii) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

Emitent nie będzie zobowiązany do dokonania wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy, jeżeli: (i) Przypadek Naruszenia trwać będzie nie dłużej niż 5 (pięć) Dni Roboczych albo (ii) stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy albo (iii) na wystąpienie Przypadku Naruszenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały albo (iv) pomimo wystąpienia Przypadku Naruszenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji danej serii) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii), w każdym Dniu Roboczym począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego, a w przypadku złożenia przez Emitenta takiego żądania Obligatariusz ma obowiązek przyjąć od Emitenta świadczenia pieniężne z tego tytułu.

W celu dokonywania wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim wcześniejszym wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi: (i) Dzień Wcześniejszego Wykupu, (ii) tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii, (iii) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii – liczbę Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi, (iv) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi.

W przypadku, gdy wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta podlegać będzie jedynie określona liczbowo część Obligacji danej serii, liczba Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta zostanie ustalona zgodnie z pkt. 11.4.4 – 11.4.6 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec obowiązek zapłaty na rzecz Obligatariuszy Premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. Wysokość Premii – w przypadku jej zastrzeżenia – zostanie ustalona zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Realizacja prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Obligatoryjny, częściowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji postanowić o obowiązkowym, częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii dokonywanym w drodze wykupu określonej liczby Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji danej serii) lub części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii) (obowiązkowa amortyzacja).

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić taki wcześniejszy częściowy wykup w Dniach Płatności Odsetek i w wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Obligatoryjny, częściowy wcześniejszy wykup nastąpi poprzez zapłatę odpowiednio całości (w przypadku częściowego wykupu określonej liczby Obligacji danej serii) lub odpowiedniej części (w przypadku częściowego wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii) wartości nominalnej Obligacji powiększonej o Odsetki.

Wykup w ramach obowiązkowej amortyzacji nastąpi zgodnie z regulacjami KDPW, na zasadach określonych w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

8.10. Wskaźnik rentowności

Wśród wskaźników obliczających rentowność Obligacji wyróżnia się wskaźnik rentowności nominalnej oraz wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną Obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

r_n - oznacza rentowność nominalną,

C - oznacza odsetki należne za okres jednego roku,

W_n - oznacza wartość nominalną Obligacji.

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej Obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą Obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

r_b - oznacza rentowność bieżącą,

C - oznacza odsetki należne za okres jednego roku,

P - oznacza cenę rynkową Obligacji.

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej Obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej Obligacji, zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość Obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P - oznacza wartość Obligacji,

C₁, C₂, C_n - oznacza wielkość strumieni odsetkowych,

W_w - oznacza wartość wykupu,

YTM - oznacza stopę zwrotu w terminie do wykupu,

n - oznacza liczbę okresów odsetkowych.

8.11. Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej serii lub z Obligacji objętych tym samym kodem ISIN.

Kompetencje oraz zasady zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji, w szczególności Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący załącznik do Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

8.12. Podstawa prawna emisji

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) uchwały Zarządu nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji oraz (iii) uchwał Zarządu w przedmiocie emisji Obligacji danej serii oraz ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

8.13. Przewidywana data emisji Obligacji

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w II kwartale 2026 r.

8.14. Opis wszystkich ograniczeń w sposobie przenoszenia papierów wartościowych

Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obligacjach oraz przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że z przyczyn niezależnych od Emitenta, z uwagi na regulacje systemów obrotu, na których Obligacje będą notowane, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona w okresie pomiędzy objęciem Obligacji przez Inwestorów, a ich pierwszych notowaniem na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zbycie obligacji wbrew powyższemu zakazowi jest sprzeczne z przepisami ustawy i w konsekwencji tego nieważne. Powyższy zakaz nie ma jednak charakteru bezwzględnego. Mianowicie, jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie (art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach). Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych (art. 8 ust. 4-6 Ustawy o Obligacjach).

Zgodnie z art. 8a Ustawy o Obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o Obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 EUR lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta

o emisji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku Obligacji, gdyż mają one być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 33a Ustawy o Obligacjach, Oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy o obrocie instrumentami finansowymi będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zapis na Obligacje lub przyjęcie propozycji nabycia Obligacji, dokonane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, są nieważne.

Emitent może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać Obligacji własnych po upływie terminu do spełniania wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji (art. 76 Ustawy o Obligacjach).

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie i Rozporządzenia MAR

Zgodnie z art. 7a ust. 7b Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy Obligacje danej serii podlegają rejestracji w Ewidencji, do chwili zarejestrowania Obligacji w KDPW (i) umowa zobowiązująca do przeniesienia Obligacji przenosi je z chwilą dokonania wpisu w Ewidencji, wskazującego nabywcę oraz liczbę nabytych przez niego Obligacji; a (ii) w przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy ich przeniesienie na nabywcę, Agent Emisji dokonuje wpisu w Ewidencji na żądanie nabywcy.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o Obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia Prospektowego, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w Prawie Bankowym oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR osoba pełniąca obowiązki zarządcze, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 25 Rozporządzenia MAR, u Emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych Emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które Emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym akcje Emitenta są dopuszczone do obrotu; lub (ii) prawem krajowym.

9. WARUNKI OFERTY

9.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

9.1.1. Warunki oferty

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje Obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR. Obligacje są emitowane w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Emitent przekazuje w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- a) oznaczenie serii,
- b) liczbę oferowanych Obligacji, przy czym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji podstawowej liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia,
- c) walutę emisji Obligacji,
- d) wartość nominalną jednej Obligacji,
- e) łączną wartość nominalną Obligacji, z zastrzeżeniem opisanego powyżej uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji (a tym samym ich łącznej wartości nominalnej) będących przedmiotem danej emisji,
- f) Cenę Emisyjną i sposoby jej uiszczenia,
- g) sposób oprocentowania Obligacji, tj. stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu albo Stopa Bazowa i wysokość lub sposób ustalenia Marży dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu,
- h) zastosowanie i tryb Obowiązkowej Amortyzacji,
- i) cel emisji – w przypadku jego określenia,
- j) planowany przez Emitenta sposób przeznaczenia wpływów netto z emisji Obligacji,
- k) minimalną wielkość zapisu na Obligacje,
- l) miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje,
- m) tryb rejestracji Obligacji,
- n) informację o dodatkowym (niewskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, a przewidzianym dla Obligacji danej serii) Przypadku Naruszenia (w rozumieniu Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji),
- o) informację o zawarciu przez Emitenta umowy o gwarancję emisji Obligacji,
- p) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje,
- q) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje,
- r) przewidywany termin (warunkowego) przydziału Obligacji,
- s) przewidywany Dzień Emisji,
- t) przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- u) docelowy rynek notowań i przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w Prospekcie wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Poręczyciela, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia 2019/980 i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji oraz uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, na podstawie uchwał Zarządu Emitenta o emisji poszczególnych serii Obligacji oraz przyjęciu Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl), w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Jeżeli taki obowiązek wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa, Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji będą przekazywane przez Emitenta do publicznej wiadomości także w drodze raportu bieżącego.

Firma Inwestycyjna oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy MiFID II oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków państwowych prowadzących działalność maklerską, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Firma Inwestycyjna dokona oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom a dokonując takiej oceny, będzie brać pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Firma Inwestycyjna dokona przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został on przypisany, pracownicy Firmy Inwestycyjnej nie będą oferować mu nabycia Obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta, o ile jest to zgodne z regulacjami wewnętrznymi Firmy Inwestycyjnej;
- d) w przypadku, gdy Obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Na potrzeby przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

9.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania Oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 (dwanaście) miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi zgodnie z art. 23 Rozporządzenia Prospektowego i Emitent nie podjął decyzji (w formie uchwały Zarządu) o przedterminowym, tj. następującym przed upływem 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez KNF, zakończeniu Programu.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii będzie ustalany odrębnie dla każdej serii Obligacji i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na łączną liczbę Obligacji większą od liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na Obligacje danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów na Obligacje danej serii, zgodnie z zasadami określonymi w Prospekcie.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, wyłącznie z ważnych - w ocenie Emitenta – powodów, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- b) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- c) nagłą zmianę sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl). W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności, gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony

w formularzu zapisu na Obligacje danej serii, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż w terminie 10 (dziesięć) dni od dnia ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Firmą inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji danej serii tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- b) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- c) nagłą zmianę sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu. W takim przypadku, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty pozostaną skuteczne, natomiast Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów, poprzez złożenie stosownego oświadczenia w terminie 3 (trzy) dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości decyzji o zawieszeniu Oferty, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego.

Opis procedury składania zapisów

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zapisy na Obligacje przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w podmiocie wchodzącym w skład konsorcjum dystrybucyjnego i przyjmującym zapis od tego Inwestora Indywidualnego, chyba że Emitent wskaże w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość zapisania takich Obligacji również w Rejestrze Sponsora Emisji.

Zapis na Obligacje może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku Inwestorów niebędących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub – o ile dopuszcza to regulamin podmiotu przyjmującego zapis – przez pełnomocnika. Procedurę składania zapisów na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika oraz wymogi formalne pełnomocnictwa określają regulacje wewnętrzne Firmy Inwestycyjnej lub innych podmiotów biorących udział w Ofercie, za pośrednictwem których składany jest zapis. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa powinno wynikać 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.

Zapisy na Obligacje mogą być składane w formie pisemnej (na formularzach zapisu udostępnianych w miejscach przyjmowania zapisów) lub w postaci elektronicznej (o ile złożenie zapisu na Obligacje w postaci elektronicznej jest dopuszczalne zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis). Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie oraz z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem Internetu), o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis na Obligacje.

Inwestor jest uprawniony do złożenia więcej niż jednego zapisu na Obligacje danej serii.

Inwestor jest zobowiązany do wskazania w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji dopuszczalne będzie zapisanie takich Obligacji w Rejestrze Sponsora Emisji, Inwestor może wskazać w formularzu zapisu chęć skorzystania z ww. rejestru. W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności (lub w przypadku, gdy taka możliwość została wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – zamiaru zapisania Obligacji danej serii w Rejestrze Sponsora Emisji), zapis na Obligacje tej serii będzie nieważny.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli umowy z poszczególnymi członkami konsorcjum dystrybucyjnego nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych odrębnie na rzecz poszczególnych funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią, w rozumieniu Prospektu, zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający portfelem inwestycyjnym, w skład którego wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista podmiotów biorących udział w Ofercie oraz ich punktów obsługi klienta, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

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. Suplement jest udostępniany, gdy 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 podmiotowi biorącemu udział w Ofercie, który przyjął zapis na Obligacje, w terminie 3 (trzy) dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu podmiot, który przyjął zapis, zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do 10 (dziesięciu) dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

9.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

W Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji.

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powyższego uprawnienia, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji w liczbie nie większej niż wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

W przypadku niezastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powyższego uprawnienia lub nieskorzystania przez Emitenta z tego uprawnienia pomimo jego zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Zasadniczo, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy łączna liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów.

Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny co do liczby Obligacji danej serii równej maksymalnej wielkości zapisu.

Inwestorzy Instytucjonalni mogą wskazać w formularzach zapisu jaką maksymalną część całościowej kwoty przydziału Obligacji danej serii stanowić może ich zapis (obligacje przydzielane na ich rzecz).

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych przypadkach, przykładowo, w razie znacznej redukcji zapisów na Obligacje danej serii przy jednocześnie niewielkim zapisie na Obligacje danej serii złożonym przez Inwestora, powodującym, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja danej serii.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu. W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis, na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu na Obligacje w terminie do 10 (dziesięć) dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

9.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)

Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji mogą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez Inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 (jeden) Obligację danej serii i nie więcej niż na maksymalną liczbę Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

9.1.5. Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu pośredniczącego w Ofercie, najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii.

Wpłaty na Obligacje powinny być wnoszone w walucie, w której Obligacje danej serii są emitowane.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony poprzez:

- a) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora – w chwili złożenia zapisu, zablokowanie odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunku pieniężnym przypisanym do Rachunku Papierów Wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na Obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim;
- b) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi Rachunku Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora, o ile taką możliwość przewiduje w danej Ofercie Firma Inwestycyjna - wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana w formie przelewu na wskazany rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii..... Cavatina Holding S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez Zarządzającego PPW powinien być opłacony:

- a) w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego oraz Zarządzającego PPW lub podmiot prowadzący jego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego oraz Zarządzającego PPW Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczony Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) w imieniu Emitenta; lub
- b) w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis, najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii poprzez zdeponowanie odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunku pieniężnym przypisanym do Rachunku Papierów Wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis lub w formie przelewów na wskazany rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego zapis jest składany;

z zastrzeżeniem, że w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji (tj. w trybie innym niż tryb zleceń rozrachunku przez KDPW (*delivery versus payment*)), zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez Zarządzającego PPW może być opłacony wyłącznie w sposób określony w lit. b) powyżej.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, Inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z podmiotem biorącym udział w Ofercie, za pośrednictwem którego zamierzają złożyć zapis na Obligacje.

Nabycie Obligacji danej serii nastąpi w wyniku:

- w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego – rejestracji Obligacji w KDPW dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Rejestracja Obligacji danej serii zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła nastąpić pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo
- w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji – zapisania w Ewidencji; następnie Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji danej serii w KDPW.

Obligacje zostaną zarejestrowane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych Inwestorów lub – w przypadku zastrzeżenia takiej możliwości w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – w Rejestrze Sponsora Emisji zgodnie ze złożonymi dyspozycjami Inwestorów wskazanymi w formularzach zapisów.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje danej serii.

9.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do 2 (dwa) tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta raportem bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

9.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu.

9.2. Zasady dystrybucji i przydziału

9.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: (i) osoby fizyczne, (ii) osoby prawne, oraz (iii) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w pkt. 9.5 Prospektu. Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym. Oferta Obligacji nie jest kierowana do osób, których dotyczą ograniczenia w nabywaniu Obligacji danej serii wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

9.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych im Obligacji danej serii zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Firmy Inwestycyjnej lub podmiotu przyjmującego zapis na Obligacje, przy czym w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego (tj. w trybie zgodnych zleceń rozrachunku przez KDPW (*delivery versus payment*)), Inwestorzy Instytucjonalni oraz Zarządzający PPW zostaną zawiadomieni przez Firmę Inwestycyjną o liczbie Obligacji wstępnie im alokowanych, w celu umożliwienia im opłacenia zapisu.

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

9.3. Cena Obligacji

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej, wyższą od wartości nominalnej, niższą od wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii Obligacji, zależną od daty złożenia zapisu na Obligacje.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

9.4. Plasowanie i gwarantowanie

9.4.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub Firmie Inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne. Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska. Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

9.4.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, a także za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze lub Rejestr Sponsora Emisji, na których zapisane są Obligacje. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

9.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań". Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł z Firmą Inwestycyjną umowę dotyczącą organizowania emisji Obligacji w ramach Programu. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania Inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji. Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu wyniesie 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażoną w euro, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 7.625.000 PLN. Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz, w szczególności, wpływy pieniężne netto z Oferty, możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji. Emitent przewiduje jednak możliwość zawarcia umów o gwarancję emisji w odniesieniu do poszczególnych emisji Obligacji. W przypadku zawarcia przez Emitenta umowy o gwarancję emisji Obligacji danej serii, informacje o: (i) podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji, (ii) dacie zawarcia takiej umowy oraz (iii) jej istotnych warunkach, w szczególności rodzaju udzielanej

gwarancji, ustalonym limicie gwarancji oraz kwocie prowizji gwaranta z tytułu udzielanej gwarancji, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

9.5. Ograniczenia prowadzenia Oferty

Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby prowadzenia ofert publicznych Obligacji (w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego) na terytorium Polski oraz w związku z ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub (w przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym) wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

Ani Emitent, ani Firma Inwestycyjna nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Obligacji poza terytorium RP, jak również nie będą rozpowszechniać Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub reklamowego związanego z ofertą publiczną i dotyczącego Grupy Poręczyciela lub Obligacji w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem Prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy związanych z reklamą oferty publicznej we właściwym organie nadzoru. Obligacje nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Prospekt, jak również inne materiały reklamowe związane z ofertą publiczną Obligacji, nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Prospektu oraz promocja oferty publicznej Obligacji mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Prospekt powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań reklamowych w związku z ofertą publiczną Obligacji, uwzględniając ograniczenia przedstawione w niniejszym punkcie. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji. Prospekt nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Prospekcie, adresowanych do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osoby takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregośkolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission), stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Obligacje ani odmawiającej zatwierdzenia Obligacji, nie rozpatrzyły merytorycznie, nie zatwierdziły warunków oferowania Obligacji, ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w niniejszym Prospekcie.

Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do:

- obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli Państwa Członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w Państwie Członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli Państwa Członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w Państwie Członkowskim.

9.6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

9.6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków. Informacje te nie mogą stwarzać wrażenia, że zgoda na dopuszczenie do obrotu zostanie z pewnością wydana

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji, po dojściu emisji Obligacji danej serii do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja Obligacji danej serii w KDPW nastąpi pod warunkiem dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu rozpocznie się: (i) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji – nie później niż w ciągu czterech miesięcy od daty przydziału tych Obligacji, a (ii) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego – nie później niż w ciągu 14 dni od Dnia Emisji tych Obligacji.

9.6.2. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja Obligacji danej serii w KDPW nastąpi pod warunkiem dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a tym samym Obligacje będą dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w Dniu Emisji tych Obligacji.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji, Emitent przewiduje, że Obligacje będą dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji danej serii.

9.6.3. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju msp lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu

Na Datę Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu na Rynku Regulowanym:

- obligacje serii P2022D (nazwa skrócona: CAV0526), wartość emisji: 16.738.000 zł, data wykupu: 17 maja 2026 r.
- obligacje serii P2023A (nazwa skrócona: CAV1226), wartość emisji: 25.000.000 zł, data wykupu: 05 grudnia 2026 r.;
- obligacje serii P2023B_EUR (nazwa skrócona: CAV0127), wartość emisji: 4.366.900 euro, data wykupu: 26 stycznia 2027 r.;
- obligacje serii P2023C (nazwa skrócona: CAV0327), wartość emisji: 50.000.000 zł, data wykupu: 26 marca 2027 r.;
- obligacje serii P2023D (nazwa skrócona: CAV0627), wartość emisji: 22.134.000 zł, data wykupu: 22 czerwca 2027 r.;
- obligacje serii P2024A (nazwa skrócona: CAV1227), wartość emisji: 25.000.000 zł, data wykupu: 19 grudnia 2027 r.;
- obligacje serii P2024B (nazwa skrócona: CAV0928), wartość emisji: 38.681.900 zł, data wykupu: 12 września 2028 r.;
- obligacje serii P2024C (nazwa skrócona: CAV1128), wartość emisji: 32.818.600 zł, data wykupu: 18 listopada 2028 r.;
- obligacje serii P2024D (nazwa skrócona: CAV0329), wartość emisji: 49.877.000 zł, data wykupu: 06 marca 2029 r.;
- obligacje serii P2025A (nazwa skrócona: CAV0729), wartość emisji: 50.359.000 zł, data wykupu: 08 lipca 2029 r.;

- obligacje serii P2025B (nazwa skrócona: CAV0929), wartość emisji: 11.135.500 euro, data wykupu: 11 września 2029 r.;
- obligacje serii P2025C (nazwa skrócona: CAV1229), wartość emisji: 102.160.000 zł, data wykupu: 18 grudnia 2029 r.

Na Datę Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu:

- obligacje serii M2024A (nazwa skrócona: CAV0927), wartość emisji: 21.650.000 zł, data wykupu: 11 września 2027 r.;
- obligacje serii M2024B (nazwa skrócona: CAV1127), wartość emisji: 20.000.000 zł, data wykupu: 09 listopada 2027 r.;
- obligacje serii G (nazwa skrócona: CAV0429), wartość emisji: 38.626.000 zł, data wykupu: 14 kwietnia 2029 r.

9.6.4. W przypadku dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym - nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta dla obligacji dopuszczonych do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

10. INFORMACJE O PODMIOCIE ZABEZPIEZAJĄCYM I ZABEZPIECZENIACH

10.1. Charakter Zabezpieczenia

Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

Na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami (załącznik nr 14.5 do Prospektu) Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w umowie administrowania zabezpieczeniami. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie przez Podmiot Zabezpieczający jego zobowiązań z tytułu ustanowienia zabezpieczeń Obligacji.

Zabezpieczenia będą ustanawiane odrębnie dla każdej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu.

Zabezpieczeniem każdej serii Obligacji będzie udzielane przez Podmiot Zabezpieczający poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji danej serii („**Poręczenia**”).

Każde Poręczenie zostanie ustanowione przed Dniem Emisji danej serii Obligacji zabezpieczanych danym Poręczeniem.

Każde Poręczenie zostanie udzielone na podstawie zawartej pomiędzy Podmiotem Zabezpieczającym a Administratorem Zabezpieczeń umowy poręczenia, przy czym treść każdej umowy poręczenia będzie odpowiadać warunkom określonym w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji oraz zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl) niezwłocznie po jej zawarciu.

10.2. Zakres Zabezpieczenia

Każde Poręczenie będzie zabezpieczać Obligacje do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem. Podmiot Zabezpieczający będzie odpowiadał z tytułu udzielonego Poręczenia całym swoim majątkiem, do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem.

Każde Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji danej serii.

W przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, Podmiot Zabezpieczający odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem jak dłużnik solidarny. Podmiot Zabezpieczający zobowiązany będzie do spełnienia właściwych świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie oraz po wezwaniu Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń.

W celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonych przez niego Poręczeń, Podmiot Zabezpieczający każdorazowo złoży w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu danego Poręczenia, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu danego Poręczenia („**Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji**”).

Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu obejmującemu Oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji w terminie do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych Poręczeniem, z tytułu którego zobowiązania są przedmiotem danego Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji.

Podmiot Zabezpieczający każdorazowo złoży Oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji i doręczy je Administratorowi Zabezpieczeń przed Dniem Emisji danej serii Obligacji zabezpieczanych danym Poręczeniem (tj. Poręczeniem, z tytułu którego zobowiązania są przedmiotem danego Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji). Niezwłocznie po doręczeniu Administratorowi Zabezpieczeń danego Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji, treść takiego Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl).

10.3. Informacje podlegające ujawnieniu na temat Podmiotu Zabezpieczającego, istotne z punktu widzenia ewentualnej realizacji Zabezpieczenia

10.3.1. Podstawowe informacje o Podmiocie Zabezpieczającym

Podmiotem udzielającym zabezpieczeń Obligacji będzie **Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000528885, posiadająca NIP: 5252601285 i REGON: 360087947, o kapitale zakładowym w wysokości 194.304.150 (sto dziewięćdziesiąt cztery miliony trzysta cztery tysiące sto pięćdziesiąt) złotych.

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Podmiotu Zabezpieczającego.

Nazwa i forma prawna:	Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Cavatina sp. z o.o.
Siedziba i adres:	ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
Numer telefonu:	+48 536 289 889
Strona internetowa:	Podmiot Zabezpieczający nie posiada strony internetowej.
Adres poczty elektronicznej:	biuro @cavatina.pl
KRS:	0000528885, Podmiot Zabezpieczający zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
REGON:	360087947
NIP:	5252601285
Kod LEI:	2594004X5HCUFWBP9G55

Źródło: Podmiot Zabezpieczający

Podmiot Zabezpieczający powstał jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000528885 w dniu 29 października 2014 r. Umowa spółki Podmiotu Zabezpieczającego została zawarta w dniu 17 października 2014 r. (Akt notarialny sporządzony przez notariusza Jarosława Stejskała, kancelaria notarialna mgr Tomasz Janik-notariusz spółka cywilna w Bielsku-Białej, Repertorium A nr 9271/2014).

Podmiot Zabezpieczający został utworzony i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również umowy spółki Podmiotu Zabezpieczającego oraz innych regulacji wewnętrznych.

Zgodnie z § 4 umowy spółki Podmiotu Zabezpieczającego, czas trwania spółki Podmiotu Zabezpieczającego jest nieoznaczony.

10.3.2. Przedmiot działalności Podmiotu Zabezpieczającego

Przedmiot działalności Podmiotu Zabezpieczającego został określony w § 5 umowy spółki Podmiotu Zabezpieczającego. Przedmiotem i celem działalności Podmiotu Zabezpieczającego jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów w ramach, której Podmiot Zabezpieczający kontroluje i zarządza spółkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Podmiotu Zabezpieczającego.

Podmiot Zabezpieczający nie prowadzi bieżącej działalności operacyjnej, koncentrując się na pełnieniu funkcji spółki holdingowej, za pośrednictwem której jej udziałowcy, tj. Michał Dziuda oraz członkowie jego rodziny, kontrolują akcje / udziały w: (i) Cavatina Group S.A., będącej akcjonariuszem Emitenta i Resi Capital oraz (ii) Pensieri sp. z o.o. w likwidacji, (iii) Societa' Agricola Pensieri di Cavatina SRL (gospodarstwo rolne i działalność hotelowa), (iv) Borgo di Vtignano s.r.l. (gospodarstwo rolne i działalność hotelowa), (v) Cavare S.A. (projekty PRS) oraz (vi) Cavatina Art GmbH (galeria sztuki) (v) Cava Jet sp. z o.o.

Resi Capital S.A. jest deweloperem mieszkaniowym, którego 70% akcji należy, pośrednio przez spółkę Cavatina Group S.A., do Poręczyciela. Działalność Resi Capital koncentruje się na realizacji i sprzedaży mieszkań w segmencie premium oraz o podwyższonym standardzie do klientów indywidualnych. Do dziś Grupa Resi Capital ukończyła budowę 4 projektów w Katowicach, Krakowie, Wrocławiu i Łodzi, w których powstało łącznie ok. 1 600 mieszkań. Na koniec 2025 r. w realizacji znajdowało się pięć projektów, liczących razem ponad 1 200 lokali. Na początku 2026 roku Grupa Resi Capital rozpoczęła realizację projektu Liberty Tower na ok. 600 mieszkań w ścisłym centrum Warszawy.

Podobnie jak w przypadku Grupy Emitenta, Grupa Resi Capital zarządza wszystkimi kluczowymi procesami we własnym zakresie – począwszy od nabycia gruntu, poprzez projekt architektoniczny, generalne wykonawstwo (Resi Capital GW sp. z o.o.) oraz sprzedaż.

W tabeli poniżej przedstawiono kluczowe dane na temat realizowanych oraz planowanych projektów Grupy Resi Capital.

Nazwa projektu	Zakończenie budowy	Powierzchnia użytkowa (m2)	Liczba lokali	% sprzedanych lokali*	Liczba lokali w ofercie	Szacowany przychód ze sprzedaży projektu (mln zł)
Global Apartments	Zakończony	26 098	663	94	43	320,4
Ocean Apartments	Zakończony	16 583	120	98	2	90,4
Quorum Apartments	Zakończony	5 429	347	99	4	329,9
Tuwima Apartments	Zakończony	20 889	458	71	135	214,6
Apartamenty Reytana C	3Q 2026	10 079	251	35	162	105,0
Katowicka Residence	3Q 2026	8 869	206	16	173	105,0
Osiedle Jankego	3Q 2027	8 350	180	-	180	85,0
Apartamenty Reytana E	2Q 2027	1 283	18	-	18	13,1
Apartamenty Reytana F	4Q 2027	7 860	156	-	156	80,1
Tuwima Residence	3Q 2027	7 141	161	-	161	72,7
Liberty Tower	4Q 2028	25 474	ok. 600	-	-	825,5

Źródło: dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego

*dane na 31.12.2025 roku.

Poza projektami z powyższej tabeli Grupa Resi Capital planuje realizację kolejnych etapów projektu Apartamenty Reytana w Bielsku-Białej, liczących około 200 lokali, dla których nie są jeszcze znane przybliżone harmonogramy realizacji. W grudniu 2025 r., Grupa Resi Capital zawarła umowę JV z Grupą Fidera Vecta, w ramach której planuje realizację projektu mieszkaniowego na ponad 3 tys. lokali w Poznaniu. Dodatkowo Grupa Resi Capital jest stroną umów przedwstępnych na zakup nieruchomości gruntowych w Warszawie, Krakowie oraz Katowicach o łącznym potencjale ok. 1,3 tys. lokali.

W tabeli poniżej znajdują się wybrane dane finansowe Grupy Resi Capital.

	31.12.2024	30.06.2025
BILANS (mln zł)		
Aktywa trwałe	90,5	145,6
Aktywa obrotowe	637,0	669,0
Kapitał własny	192,7	201,7
Zobowiązania i rezerwy	534,8	613,0
Dług netto	342,6	358,2
RACHUNEK WYNIKÓW (mln zł)		
Wynik na sprzedaży mieszkań	111,2	5,9
Zysk z działalności operacyjnej	97,3	16,5
Zysk netto z działalności kontynuowanej	74,0	8,9

Źródło: dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego

Działalność Podmiotu Zabezpieczającego w ww. zakresie jest finansowana kapitałami własnymi oraz długiem.

Podmiot Zabezpieczający nie posiada istotnych zezwoleń i koncesji, których utrata mogłaby wpłynąć negatywnie na działalność prowadzoną przez Grupę Podmiotu Zabezpieczającego.

10.3.3. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Podmiotu Zabezpieczającego wynosi 194.304.150 zł i dzieli się na 3.886.083 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Kapitał zakładowy Podmiotu Zabezpieczającego został w pełni opłacony.

Udziały w kapitale zakładowym Podmiotu Zabezpieczającego nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Podmiotu Zabezpieczającego. Kapitał zakładowy Podmiotu Zabezpieczającego może być podwyższony w drodze utworzenia nowych udziałów albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej istniejących udziałów. Umowa spółki Podmiotu Zabezpieczającego nie przewiduje obecnie możliwości podwyższenia kapitału zakładowego bez zmiany umowy spółki Podmiotu Zabezpieczającego.

W latach 2023-2025 oraz w roku 2026 do Daty Prospektu, kapitał zakładowy Podmiotu Zabezpieczającego nie został zmieniony.

10.3.4. Historia i rozwój działalności Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego

Wydarzenia korporacyjne związane z istnieniem Grupy Podmiotu Zabezpieczającego

październik 2014 utworzenie Podmiotu Zabezpieczającego;

lipiec 2017 utworzenie przez Podmiot Zabezpieczający spółki Cavatina GW sp. z o.o.;

wrzesień 2017 wniesienie przez Podmiot Zabezpieczający do spółki Cavatina GW sp. z o.o. aportu w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującego pion generalnego wykonawstwa, podnoszące jej kapitał zakładowy do kwoty 118.509 tys. zł;

styczeń 2018 podwyższenie kapitału zakładowego Podmiotu Zabezpieczającego do kwoty 139.004 tys. zł poprzez aport 100% udziałów w spółkach Diamentum Office sp. z o.o. oraz 100K sp. z o.o.;

maj 2018 podwyższenie kapitału zakładowego Podmiotu Zabezpieczającego do kwoty 194.304 tys. zł poprzez aport 100% udziałów w spółce Equal I sp. z o.o.;

wrzesień 2017 wniesienie udziałów w Cavatina GW aportem do Emitenta przez Podmiot Zabezpieczający (pierwsze podwyższenie kapitału, wartość akcji pokryta aportem 120.217 tys. zł);

luty 2018 wniesienie udziałów w Diamentum Office sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji, lokalizacja - Wrocław) oraz 100k sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lokalizacja - Kraków) aportem do Emitenta (wartość akcji pokryta aportem 55.395 tys. zł);

lipiec 2018 wniesienie udziałów w Equal I sp. z o.o. (inwestycja wówczas w trakcie realizacji po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lokalizacja - Kraków) aportem do Emitenta (wartość akcji pokryta aportem 50.463 tys. zł).

grudzień 2025 dokonanie przez podmiot kontrolowany przez Fidera Vecta Limited inwestycji kapitałowej w kwocie 47.500.000 EUR polegającej m.in. na podwyższeniu kapitału zakładowego Resi Capital S.A. poprzez emisję nowych akcji oraz ich objęciu przez inwestora w celu wykorzystaniu kwoty pochodzącej z inwestycji na realizację projektów mieszkaniowych.

Wydarzenia związane z projektami realizowanymi przez Grupę Podmiotu Zabezpieczającego

kwiecień 2016 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park A w Krakowie;

lipiec 2017 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Equal Business Park B w Krakowie;

maj 2018 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Diamentum Office we Wrocławiu.

10.3.5. Grupa Podmiotu Zabezpieczającego

Podmiot Zabezpieczający tworzy Grupę Podmiotu Zabezpieczającego, w skład której wchodzi Podmiot Zabezpieczający oraz bezpośrednio sześć spółek zależnych od Podmiotu Zabezpieczającego: (i) Akcjonariusz Kontrolujący, (ii) Pensieri sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, (iii) Cava Jet sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, (iv) Societa'Agricola Pensieri di Cavatina SRL z siedzibą w Cortona (Włochy) oraz (v) Borgo di Vitignano SRL (Włochy) (vi) Cavatina Art GmbH z siedzibą w Düsseldorfie (Niemcy). Spółkami zależnymi Akcjonariusza

Kontrolującego są natomiast: Emitent oraz Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie. W skład Grupy Podmiotu Zabezpieczającego wchodzi również cztery podmioty współkontrolowane: (i) Ithaca di Cavatina LLC z siedzibą w Stanach Zjednoczonych, (ii) Fertilita sp. z o.o z siedzibą w Katowicach, (iii) Cavatina USA LLC z siedzibą w Stanach Zjednoczonych oraz (iv) CAVARE S.A. z siedzibą w Krakowie.

Podmiot Zabezpieczający jest także fundatorem fundacji „Fiducia” z siedzibą w Bielsku – Białej.

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy Podmiotu Zabezpieczającego.

10.3.6. Główni udziałowcy Podmiotu Zabezpieczającego

Michał Dziuda posiada 92% udziałów w kapitale zakładowym Podmiotu Zabezpieczającego. Pozostałe udziały w kapitale zakładowym Podmiotu Zabezpieczającego znajdują się w posiadaniu członków rodziny Michała Dziudy.

10.3.7. Kontrola nad Podmiotem Zabezpieczającym

Podmiot Zabezpieczający jest kontrolowany przez Michała Dziudę, pełniącego funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Przepisy powszechnie obowiązującego prawa przewidują mechanizmy uniemożliwiające Michałowi Dziudzie nadużywanie kontroli nad Podmiotem Zabezpieczającym. Ochronie pozostałych udziałowców Podmiotu Zabezpieczającego służą przede wszystkim przepisy Kodeksu Spółek Handlowych dotyczące zaskarżania decyzji zgromadzenia wspólników (art. 249-254 KSH).

Umowa spółki Podmiotu Zabezpieczającego nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Michała Dziudę.

Podmiotowi Zabezpieczającemu nie są znane ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Podmiotem Zabezpieczającym.

10.3.8. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Podmiotu Zabezpieczającego

Zarząd Podmiotu Zabezpieczającego

Organem zarządzającym Podmiotu Zabezpieczającego jest zarząd.

Zakres kompetencji, zasady powołania i odwołania członków zarządu oraz zasady funkcjonowania zarządu określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowienia umowy spółki Podmiotu Zabezpieczającego.

Skład Zarządu Podmiotu Zabezpieczającego

W skład zarządu Podmiotu Zabezpieczającego wchodzi jeden członek - opisany w poniższej tabeli. Podmiot Zabezpieczający nie identyfikuje osób zarządzających wyższego szczebla istotnych dla stwierdzenia, że Podmiot Zabezpieczający posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością.

<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji</u>
Michał Dziuda	prezes zarządu	31 grudnia 2024 r.	31 grudnia 2029 r.

Źródło: Podmiot Zabezpieczający

Michał Dziuda został powołany do zarządu Podmiotu Zabezpieczającego przy zawiązaniu Podmiotu Zabezpieczającego i od tej chwili pełni funkcję prezesa zarządu Podmiotu Zabezpieczającego.

Informacje na temat kompetencji Michała Dziudy oraz funkcji pełnionych przez Michała Dziudę w innych podmiotach zostały przedstawione w punkcie 7.7.2 Prospektu.

Konflikt interesów

Nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów pomiędzy interesem osobistym członka organu zarządzającego a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Podmiotu Zabezpieczającego.

Inne organy Podmiotu Zabezpieczającego

W Podmiocie Zabezpieczającym nie zostały powołane inne organy niż zarząd, w szczególności w Podmiocie Zabezpieczającym nie została powołana rada nadzorcza lub komisja rewizyjna.

10.3.9. Umowy zawarte przez Podmiot Zabezpieczający istotne dla oceny możliwości wywiązania się Podmiotu Zabezpieczającego ze zobowiązania wynikającego z udzielonego Zabezpieczenia

Z zastrzeżeniem umów opisanych w pkt. 6.10 Prospektu zawartych przez Spółkę lub Spółki Zależne oraz poniżej opisanej umowy pożyczki, Podmiot Zabezpieczający nie zawarł, poza normalnym tokiem działalności, istotnych umów, które mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Podmiotu Zabezpieczającego zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wypełniania swoich zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji. W ramach ww. kategorii istotnych umów Podmiot Zabezpieczający identyfikuje umowy w przypadku, gdy ich jednostkowa wartość lub łączna wartość umów zawieranych z jednym podmiotem przekracza 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Podmiotu Zabezpieczającego.

Umowa inwestycyjna z dnia 1 grudnia 2025 r.

W dniu 1 grudnia 2025 roku, pomiędzy Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (podmiot kontrolowany przez Fidera) reprezentowanym przez Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. („**Inwestor**”) oraz Cavatina Group S.A. („**Cavatina**”) przy udziale Resi Capital S.A. („**Spółka**”) doszło do zawarcia umowy inwestycyjnej („**Umowa**”).

Umowa określa warunki na jakich realizowana jest inwestycja kapitałowa Inwestora w Spółce („**Inwestycja**”) w kwocie 47.500.000 EUR („**Kwota Inwestycji**”), która polega m.in. na: (i) podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji oraz objęciu przez Inwestora, (ii) wykorzystaniu kwoty pochodzącej z Inwestycji na realizację projektów mieszkaniowych.

W dniu 22 grudnia 2025 r. podjęta została uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki podwyższająca kapitał zakładowy Spółki o kwotę 16.350.000 PLN poprzez emisję 16.350.000 akcji imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda. Różnica pomiędzy Kwotą Inwestycji a kwotą podwyższenia kapitału zakładowego została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki. Rejestracja w KRS podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozwoliła Inwestorowi uzyskać 30% udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, a tym samym 30% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Umowa reguluje również mechanizmy wyjścia z Inwestora z Inwestycji: (i) po upływie określonego Umową czasu, w tym w razie braku wyjścia w inny sposób, skorzystanie z opcji żądania nabycia przez Cavatinę wszystkich akcji posiadanych przez Inwestora, albo (ii) wystąpienia zdarzeń opisanych Umową m.in. naruszenia fundamentalnych zapewnień dotyczących utworzenia akcji i własności nieruchomości, zmiany kontroli czy wykorzystania środków z Inwestycji niezgodnie z przeznaczeniem. W ramach Inwestycji zostanie zawarta również umowa akcjonariuszy określająca prawa i obowiązki stron jako współników Spółki.

W określonych Umową przypadkach (m.in. naruszenia zakazu zbycia lub obciążenia akcji posiadanych przez Inwestora czy istotnego naruszenia umowy akcjonariuszy) Cavatinie przysługuje nieodwołalne prawo do nabycia wszystkich akcji posiadanych przez Inwestora.

Ponadto, Umowa zawiera m.in.: (i) katalog uzgodnionych przez strony oświadczeń i zapewnień dotyczących m.in. tytułu prawnego do akcji oraz w odniesieniu do stanu prawnego i faktycznego sytuacji biznesowej i kondycji Spółki, (ii) zobowiązanie do wprowadzenia uprawnień korporacyjnych dla Inwestora w przypadku zaistnienia określonych przesłanek, m.in. naruszenia fundamentalnych zapewnień oraz (iii) zasady odpowiedzialności stron za naruszenie umowy, w tym odpowiedzialności Spółki za złożone oświadczenia i zapewnienia. Odpowiedzialność za złożone zapewnienia ograniczona jest do 5 mln PLN albo (w przypadku fundamentalnych zapewnień dot. utworzenia akcji czy własności nieruchomości) do kwoty szkody rzeczywistej, obliczonej na podstawie Umowy. Spółka oraz Cavatina zabezpieczyły wszelkie wierzytelności Inwestora wobec Cavatiny lub Spółki wynikające z Umowy lub umowy akcjonariuszy (także przyszłe, powstałe na skutek naruszenia Umowy). Zabezpieczenie stanowi: (i) zastaw zwykły i rejestrowy na udziałach Recap SPV 1 sp. z o.o., Recap SPV 3 sp. z o.o. oraz wszystkich akcji Spółki posiadanych przez Cavatina, (ii) akt notarialny obejmujący oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Cavatina oraz Cavatina sp. z o.o. zgodnie z art. 777 § 1 KPC, (iii) poręczenie Cavatina sp. z o.o., Resiholdco sp. z o.o., Recap SPV 3 sp. z o.o. oraz Recap SPV 1 sp. z o.o.

Umowa pozostaje w mocy do dnia, w którym Inwestor przestanie być akcjonariuszem Spółki zgodnie z postanowieniami Umowy, albo do dnia rozwiązania jej za porozumieniem stron. Ponadto, strony mogą odstąpić od umowy w przypadku nie spełnienia określonych Umową czynności w Dniu Zamknięcia.

Prawem właściwym Umowy jest prawo polskie.

Umowy pożyczek z dnia 20 lutego 2025 r. zawarte przez RECAP SPV 4 Sp. z o.o.

W dniu 20 lutego 2025 roku spółka zależna Resi Capital, tj. RECAP SPV 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ("**Pożyczkobiorca**"), zawarła umowy pożyczek, o stałym oprocentowaniu, w ramach których pożyczkodawcy udzieliли pożyczek w łącznej kwocie 63.010.000 złotych oraz 5.000.000 dolarów amerykańskich ("**Umowy**", "**Pożyczki**"). Pożyczki mogą zostać przeznaczona głównie na spłatę całości wierzytelności wynikających z umowy kredytu, której celem było pozyskanie środków na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pożyczkobiorcy polegającego na budowie kompleksu mieszkaniowego Tuwima Apartments w Łodzi ("**Nieruchomość**"). Ponadto, Pożyczki mogą być przeznaczone na spłatę otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych oraz udzielenie pożyczki wspólnikowi.

Pożyczki zostaną spłacone w całości do dnia 10 lutego 2027 roku.

W Umowach przewidziano m.in. następujące przypadki naruszeń: (i) niespełnienie w terminie przewidzianym Umową któregośkolwiek ze świadczeń pieniężnych, o których mowa w Umowie, (ii) dokonanie jakichkolwiek wypłat na rzecz wspólnika wyższych niż 1 mln PLN w roku obrotowym, (iii) naruszenie przewidzianych w Umowie zobowiązań dotyczących rozporządzania majątkiem lub zaciągania zadłużenia finansowego, (iv) przekroczenie dopuszczalnego Umową poziomu wskaźnika LTV, (v) niewypłacalność Pożyczkobiorcy lub podmiotów określonych w Umowie oraz wszczęcie postępowania dotyczącego niewypłacalności ww. podmiotów, (vi) zaprzestanie działalności, (vii) przeniesienie pozwoleń na budowę, (viii) brak przeniesienia praw autorskich, (ix) nastąpi zbycie lub obciążenie Nieruchomości, (x) wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Pożyczek w sposób niezgodny z celami, (xi) którekolwiek z zabezpieczeń, nie zostanie ustanowione w sposób, na warunkach i w terminie wskazanych 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 Umów przewidują także przypadki dobrowolnej wcześniejszej spłaty pożyczki na zasadach i w przypadkach szczegółowo opisanych w Umowach.

Na zabezpieczenie spłaty Pożyczek oraz innych wierzytelności wynikających z Umów, Pożyczkobiorca ustanowi lub spowoduje ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń: (i) ustanowienie hipoteki umownej na Nieruchomości do kwoty 160.000.000 PLN z zachowaniem najwyższego pierwszeństwa przed wszystkimi innymi hipotekami i innymi prawami na Nieruchomości, (ii) zastaw rejestrowy na 599 udziałach w kapitale zakładowym Pożyczkobiorcy, (iii) przelew na rzecz Pożyczkodawcy wszelkich wierzytelności, jakie przysługują lub mogą przysługiwać Pożyczkobiorcy z tytułu m.in.: umów ubezpieczenia wskazanych w Umowie, umów zawartych z Cavatina GW sp. z o.o. (generalnym wykonawcą), (iv) umowa podporządkowania zobowiązań Pożyczkobiorcy wierzytelnościom Pożyczkodawcy wynikającym z umowy Pożyczki, przysługujących podmiotom powiązanych osobowo bądź kapitałowo z Pożyczkobiorcą, (v) oświadczenia Pożyczkobiorcy, Podmiotu Zabezpieczającego i wspólnika o poddaniu się egzekucji, w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 oraz 6 Kodeksu postępowania cywilnego, (vi) udzielenie przez Podmiot Zabezpieczający poręczenia za zobowiązania Pożyczkobiorcy względem Pożyczkodawcy z tytułu Umowy do kwoty 10 milionów dolarów i 126 milionów złotych.

Umowy podlegają prawu polskiemu.

Saldo zadłużenia z tytułu Umowy na 31 grudnia 2025 r. wynosiło 55.010.000 PLN i 5.000.000 USD.

Emisje obligacji

Emisja obligacji spółki zależnej - RECAP SPV 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 28 maja 2024 r. zarząd spółki pod firmą RECAP SPV 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie podjął uchwałę w sprawie emisji 89.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 89.500.000 PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970,00 PLN, oprocentowanych w wysokości 17,5% w skali roku, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w terminie 36 miesięcy od dnia ich emisji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. Oprocentowanie obligacji serii A jest wypłacane w złotych, zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach sześciomiesięcznych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 28 maja 2027 r.

Celem emisji obligacji serii A jest pozyskanie środków na zapłatę części ceny nabycia nieruchomości przy ul. Grzybowskiej w Warszawie oraz na spłatę zadłużenia Grupy Podmiotu Zabezpieczającego.

Obligacje są zabezpieczone m.in.: (i) poręczeniem udzielonym przez Cavatina sp. z o.o. oraz Resi Capital S.A. na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji na okres do dnia 28 maja 2032 r., do maksymalnej kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych obligacji, zabezpieczającym wszelkie zobowiązania pieniężne RECAP SPV 8 z tytułu obligacji oraz złożonymi przez poręczycieli oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. (ii) hipoteką umową łączną ustanowioną na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, oraz złożonym przez RECAP SPV 8 oświadczeniu o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., (iii) przelewem na rzecz administratora zabezpieczeń wszelkich wierzytelności Resi Capital S.A. z umowy pożyczki, (iv) zastawem zwykłym ustanowionym na udziałach do czasu dokonania wpisu ustanowionego zastawu rejestrowego na tych udziałach, a następnie zastawem rejestrowym, oraz złożonym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c., (v) przelewem na administratora zabezpieczeń wierzytelności wobec ubezpieczyciela z tytułu każdej umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych na czas prowadzenia inwestycji prowadzonej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, (vi) przelewem na administratora zabezpieczeń wierzytelności przysługujących Emitentowi wobec ubezpieczyciela z umowy ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, (vii) zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z rachunku zastrzeżonego i rachunku powierniczego RECAP SPV 8, oraz złożonym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., (viii) rachunkiem zastrzeżonym, z którego administrator zabezpieczeń będzie uprawniony do składania dyspozycji wypłaty środków w celu zaspokojenia wierzytelności z obligacji, oraz (ix) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. złożonym na rzecz każdego z obligatariuszy.

Każdy obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) RECAP SPV 8 będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z obligacji; (ii) RECAP SPV 8 będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z obligacji; (iii) którakolwiek ze spółek istotnych ogłosi, że stała się niezdolna do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, przy czym przez niezdolność do spłaty długów rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące; (iv) Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań rozumie zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 2 miesiące; (v) zobowiązania pieniężne RECAP SPV 8 lub którejkolwiek ze spółek istotnych przekroczą wartość jego majątku (w rozumieniu Prawa upadłościowego), a stan taki będzie utrzymywał się przez okres przekraczający 24 miesiące; (vi) w stosunku do jakiegokolwiek składnika/elementu zadłużenia finansowego RECAP SPV 8 lub którejkolwiek ze spółek istotnych, na kwotę przewyższającą – łącznie (w stosunku do zadłużenia finansowego danego pojedynczego podmiotu w okresie kolejnych 12 miesięcy) lub osobno – 20 mln złotych wystąpi którakolwiek z wymienionych okoliczności: 1) zajdą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że jego zobowiązania staną się wymagalne i płatne przed ich pierwotnym terminem wymagalności, a okoliczności takie nie zostaną usunięte w terminie, 2) którakolwiek ze spółek istotnych nie dokona w terminie jakichkolwiek płatności z tytułu swojego zadłużenia finansowego, a opóźnienie wyniesie więcej niż 10 dni roboczych, 3) którakolwiek ze spółek istotnych otrzyma od wierzyciela informację o wystąpieniu przypadku naruszenia i nie naprawi tego przypadku naruszenia w terminie, 4) zadłużenie finansowe którejkolwiek ze spółek istotnych stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem; (vii) bez uprzedniej zgody obligatariuszy zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu RECAP SPV 8 lub spółki istotnej w celu: 1) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o stwierdzenie niewypłacalności, 2) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, lub 3) podjęcie uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego w rozumieniu art. 2 Prawa restrukturyzacyjnego; (viii) zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub decyzji administracyjnych skutkujących (w okresie kolejnych 12 miesięcy) obowiązkiem zapłaty przez RECAP SPV 8 lub którąkolwiek ze spółek istotnych (w stosunku do każdego podmiotu z osobna lub łącznie) świadczenia w kwocie przewyższającej jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 12 mln złotych; (ix) jeżeli którakolwiek ze spółek istotnych dokona istotnej zmiany zakresu prowadzonej działalności; (x) środki z obligacji zostaną przeznaczone niezgodnie z celem emisji; (xi) którekolwiek z zabezpieczeń nie zostało ustanowione w ustalony sposób; (xii) jeżeli bez zgody wszystkich obligatariuszy nastąpi jakakolwiek zmiana umowy administrowania zabezpieczeniami, (xiii) bez zgody wszystkich obligatariuszy nastąpi zmiana treści którejkolwiek z umów pożyczek współfinansujących.

10.3.10. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiekolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Podmiotu Zabezpieczającego. Ponadto,

według wiedzy Podmiotu Zabezpieczającego nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Podmiotu Zabezpieczającego.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Podmiotu Zabezpieczającego uznaje się postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Podmiotu Zabezpieczającego.

10.3.11. Wybrane informacje finansowe dotyczące Podmiotu Zabezpieczającego

Wprowadzenie

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 Societa'Agricola Pensieri di Cavatina SRL oraz Borgo di Vitignano SRL prowadzących gospodarstwo rolne i działalność hotelową, (iii) pożyczki udzielone Emitentowi, (iv) pożyczki udzielone Resi Capital S.A.

Zestawienie wartości bilansowej ww. inwestycji na 30 czerwca 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

(tys. zł)	30.06.2025
Akcje Cavatina Group S.A.	985 335
Udziały w Pensieri di Cavatina	30 564
Udziały w pozostałych podmiotach	5 497
Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta	0
Pożyczki udzielone grupie Resi Capital S.A.	36 155
Pożyczki udzielone innym podmiotom	681

Źródło: dane zarządcze

Należy mieć na uwadze, że ze względu na wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego, w szczególności dominację wartościową akcji Akcjonariusza Kontrolującego, którego jednym z głównych składników majątku są akcje Emitenta (17.398.198 akcji, o wartości wynoszącej ok. 250 mln zł), na wartości wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Podmiotu Zabezpieczającego wpływają przede wszystkim wartości wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta. Odmienność stosowanych zasad rachunkowości pomiędzy sprawozdaniami finansowymi Podmiotu Zabezpieczającego i Emitenta nie odgrywa istotnej roli. W takiej sytuacji, niezależnie od analizy skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego, należy przeprowadzić analizę jednostkowych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego, które - w ocenie Emitenta - bardziej precyzyjnie oddają sytuację płynnościową Podmiotu Zabezpieczającego, a zatem jego zdolność do ewentualnego wywiązania się ze Zabezpieczenia. W szczególności analizie należy poddać strukturę aktywów Podmiotu Zabezpieczającego na poziomie jednostkowym, jako aktywów mogących zapewnić środki na wywiązanie się z Zabezpieczenia poprzez: (i) ich zbycie lub (ii) zaciągnięcie pod ich zabezpieczenie finansowania dłużnego służącego do wywiązania się z Zabezpieczenia.

Informacje pochodzące ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego

Poniżej zaprezentowano wybrane skonsolidowane dane finansowe Podmiotu Zabezpieczającego, pochodzące ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego, sporządzonych wg stanu na 31 grudnia 2023, 31 grudnia 2024 i 30 czerwca 2025. Pełna treść ww. skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego dostępna jest na <https://ir.cavatina.pl/sprawozdania-finansowe/>.

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych całkowitych dochodów Podmiotu Zabezpieczającego

(tys. zł)	30.06.2025*	Zmiana 30.06.2025 do 2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Wynik na sprzedaży mieszkań	33 086	-72,5%	120 288	11 330	961,7%
Wynik z najmu i aranżacji	43 026	-37,3%	68 670	46 527	47,6%
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnej i sprzedaży mieszkań	112 928	-56,7%	261 020	224 712	16,2%
Zysk netto z działalności operacyjnej	80 726	-56,1%	183 771	148 263	23,9%
Zysk brutto	30 102	-58,3%	72 114	121 708	-40,7%
Zysk netto za okres	20 994	-64,5%	59 073	96 983	-39,1%
Inne całkowite dochody netto	(162)	-54,9%	(359)	(2 525)	-85,8%
Całkowite dochody za okres	20 832	-64,5%	58 714	94 458	-37,8%

* Nie poddane przeglądkowi, niebadane

Źródło: HIF Podmiotu Zabezpieczającego, SIF Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanego sytuacji finansowej Podmiotu Zabezpieczającego

(tys. zł)	30.06.2025*	Zmiana 30.06.2025 do 31.12.2024	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2023 (zbadane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa					
Aktywa trwałe, w tym m.in.:	2 676 642	-12,8%	3 069 684	2 732 281	12,3%
- rzeczowe aktywa trwałe	123 562	-1,6%	125 585	129 352	-2,9%
- nieruchomości inwestycyjne	2 404 771	-14,6%	2 816 150	2 504 814	12,4%
Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	1 775 326	62,8%	1 090 706	1 068 791	2,1%
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 007	-92,3%	22 103	115 210	-80,8%
Suma aktywów	4 451 968	7,0%	4 160 390	3 801 072	9,5%
Pasywa					
Kapitał własny ogółem	1 285 884	0,7%	1 276 552	1 226 338	4,1%
Zobowiązania długoterminowe	2 185 754	11,5%	1 959 848	1 837 193	6,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	980 330	6,1%	923 990	737 541	25,3%
Zobowiązania ogółem	3 166 084	9,8%	2 883 838	2 574 734	12,0%
Suma pasywów	4 451 968	7,0%	4 160 390	3 801 072	9,5%

* Nie poddane przeglądkowi, niebadane

Źródło: HIF Podmiotu Zabezpieczającego, SIF Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego

(tys. zł)	30.06.2025*	Zmiana 30.06.2025 do 2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk (strata) brutto	30 102	-58,3%	72 114	121 708	-40,7%
Korekty	(85 335)	119,2%	(38 927)	(164 795)	-76,4%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(55 233)	-266,4%	33 187	(43 087)	-177,0%
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy	139	-99,4%	24 218	25 012	-3,2%
Wydatki	115 692	-52,6%	244 177	487 448	-49,9%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(115 553)	-47,5%	(219 959)	(462 436)	-52,4%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy	596 773	-36,4%	937 883	1 100 283	-14,8%
Wydatki	431 083	-48,9%	844 218	538 878	56,7%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	165 690	76,9%	93 665	561 405	-83,3%
Środki pieniężne na początek okresu	22 103	-80,8%	115 210	59 328	94,2%
Środki pieniężne na koniec okresu	17 007	-23,1%	22 103	115 210	-80,8%

* Nie poddane przeglądkowi, niebadane

Źródło: HIF Podmiotu Zabezpieczającego, SIF Podmiotu Zabezpieczającego

Informacje finansowe dotyczące Podmiotu Zabezpieczającego na poziomie jednostkowym

Poniżej zaprezentowano wybrane informacje finansowe dotyczące Podmiotu Zabezpieczającego, pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego sporządzonego wg stanu na 31 grudnia 2023 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 30 czerwca 2025 roku.

Ponieważ Podmiot Zabezpieczający nie sporządzał jednostkowego sprawozdania finansowego za okres pierwszego półrocza 2025 roku, zamieszczone poniżej dane dotyczące tego okresu pochodzą z dostępnych danych jednostkowych Podmiotu Zabezpieczającego użytych do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za ten okres.

Wybrane informacje dotyczące jednostkowych całkowitych dochodów Podmiotu Zabezpieczającego

(tys. zł)	30.06.2025*	Zmiana 30.06.2025 do 2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Działalność kontynuowana					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	7 084	-47,4%	13 479	11 718	15,0%
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	19 374	-81,6%	105 569	70 538	49,7%
Zysk brutto	20 880	-77,9%	94 569	78 211	20,9%

Zysk netto	20 581	-78,2%	94 458	76 767	23,0%
Całkowite dochody za okres	20 581	-78,2%	94 458	76 767	23,0%

* dane zarządcze

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące jednostkowej sytuacji finansowej Podmiotu Zabezpieczającego

(tys. zł)	30.06.2025*	Zmiana 30.06.2025 do 31.12.2024	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2023 (zbadane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa					
Aktywa trwałe, w tym m.in.:	1 077 029	2,5%	1 050 540	941 513	11,6%
- inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 021 396	2,4%	997 398	891 242	11,9%
- pożyczki udzielone	36 836	-20,8%	46 520	47 695	-2,5%
Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	5 684	-5,0%	5 986	1 391	330,3%
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	315	7,1%	294	375	-21,6%
Suma aktywów	1 082 713	2,5%	1 056 526	942 904	12,1%
Pasywa					
Kapitał własny	981 739	0,9%	972 659	886 701	9,7%
Zobowiązania długoterminowe	23 030	37,6%	16 740	3 227	418,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	77 944	16,1%	67 127	52 976	26,7%
Zobowiązania ogółem	100 974	20,4%	83 867	56 203	49,2%
Suma pasywów	1 082 713	2,5%	1 056 526	942 904	12,1%

* dane zarządcze

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące jednostkowych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego

(tys. zł)	30.06.2025*	Zmiana 30.06.2025 do 2024	2024 (zbadane)	2023 (zbadane)	Zmiana 2024 do 2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk (strata) brutto	20 880	-77,9%	94 569	78 211	20,9%
Korekty	(22 522)	-76,1%	(94 118)	(61 195)	53,8%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 642)	-464,1%	451	17 016	-97,3%
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy	6 860	-27,4%	9 454	4 420	113,9%
Wydatki	3 226	-80,1%	16 185	10 235	58,1%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 634	-154,0%	(6 731)	(5 815)	15,8%
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy	12 230	-20,1%	15 307	3 185	380,6%
Wydatki	14 201	55,9%	9 108	14 634	-37,8%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 971)	-131,8%	6 199	(11 449)	-154,1%
Środki pieniężne na początek okresu	294	-21,6%	375	623	-39,8%
Środki pieniężne na koniec okresu	315	7,1%	294	375	-21,6%

* dane zarządcze

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego

10.3.12. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego od daty skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, tj. 30 czerwca 2025 r.

Za wyjątkiem zdarzeń dotyczących Emitenta opisanych w pkt. 5.7 oraz 5.8 Prospektu oraz zdarzenia wskazanego w 10.3.15 Prospektu, od daty skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, tj. 30 czerwca 2025 r. do daty Prospektu, wg oceny Podmiotu Zabezpieczającego i Emitenta, nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji finansowej Grupy Podmiotu Zabezpieczającego.

10.3.13. Opis przewidywanego finansowania działalności Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego

Wobec nieprzewidywanego finansowania działalności operacyjnej, Podmiot Zabezpieczający nie posiadał istotnego zadłużenia finansowego krótkoterminowego ani istotnych krótkoterminowych zobowiązań pozafinansowych. Bieżące koszty działalności Podmiotu Zabezpieczającego są finansowane wpływami z tytułu: (i) wynagrodzeń

za udzielone poręczenia, (ii) spłat pożyczek udzielonych, (iii) dywidend wypłacanych przez podmioty kontrolowane oraz (iv) wpływami z zaciągnięcia pożyczek od Michała Dziudy, o ile konieczne. W kolejnych okresach Podmiot Zabezpieczający nie przewiduje istotnych zmian formy finansowania swojej działalności ani wzrostu zapotrzebowania na finansowanie.

W odniesieniu do działalności Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, w zakresie przyszłego finansowania nie przewiduje się istotnych zmian. Finansowanie działalności będzie się odbywało w odniesieniu do (i) Emitenta - zgodnie z informacjami opisanymi w pkt. 5.9 Prospektu, (ii) Resi Capital S.A. i jej grupy kapitałowej - głównie poprzez finansowanie dłużne w formie pożyczek oraz kredytów bankowych. Podmiot Zabezpieczający nie przewiduje konieczności istotnego zwiększenia finansowania w przypadku Pensieri sp. z o.o. w likwidacji oraz Societa' Agricola Pensieri di Cavatina SRL.

10.3.14. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, które mają istotne znaczenie dla wypłacalności Podmiotu Zabezpieczającego

Od 30 czerwca 2025 roku do Daty Prospektu nie wystąpiły zdarzenia, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Podmiotu Zabezpieczającego.

10.3.15. Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowego Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od 31 grudnia 2024 roku do Daty Prospektu nie zaszły istotne zmiany w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Podmiotu Zabezpieczającego za wyjątkiem:

- zawarcia w dniu 20 lutego 2025 roku przez spółkę RECAP SPV 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (spółka zależna od Resi Capital), jako pożyczkobiorcy, umów pożyczek, o stałym oprocentowaniu, w ramach których pożyczkodawcy udzielili pożyczek w łącznej kwocie 63.010.000 złotych oraz 5.000.000 dolarów amerykańskich. Pożyczki mogą zostać przeznaczone głównie na spłatę całości wierzytelności wynikających z umowy kredytu, której celem było pozyskanie środków na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pożyczkobiorcy polegającego na budowie kompleksu mieszkaniowego Tuwima Apartments w Łodzi („Inwestycja”). Pożyczki zostaną spłacone w całości do dnia 10 lutego 2027 roku. Pożyczki są zabezpieczone m.in.: oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez pożyczkobiorcę, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z udziałów pożyczkobiorcy, hipoteką na nieruchomości na jakiej znajduje się Inwestycja, zastawem na udziałach, poręczeniem Poręczyciela, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Poręczyciela, cesją praw z polisy ubezpieczeniowej. Szczegóły umowy znajdują się w pkt 10.3.9 Prospektu.

- zawarcia w dniu 24 lipca 2025 roku przez Recap SPV 18 Sp. z o.o. umowy pożyczki z jednostką niepowiązaną na łączną wartość 10 mln PLN oraz 500 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na 24 lipca 2026 roku. Pozyskane środki pieniężne zostały przekazane na spłatę pożyczki wraz odsetkami od podmiotu niepowiązanego.

- zawarcia w dniu 4 sierpnia 2025 roku przez Recap SPV 11 sp. z o.o. umów pożyczek crowdfundingowych na kwotę 5 482 tys. PLN oraz 2 500 tys. USD. Termin spłaty pożyczek przypada na 30 czerwca 2027 roku.

- wyemitowania dnia 14 sierpnia 2025 roku przez Resi Capital S.A. 41 304 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 41 304 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 19 lutego 2028 roku. Informacje dotyczące Emitenta znajdują się w pkt 5.7 i 5.8 Prospektu.

10.3.16. Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć wpływ na zdolność Podmiotu Zabezpieczającego do wywiązania się z Zabezpieczenia

Biorąc pod uwagę wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego oraz ich udział w strukturze aktywów inwestycyjnych, wysoką istotność wykazuje pakiet akcji Emitenta posiadany przez Podmiot Zabezpieczający pośrednio poprzez Akcjonariusza Kontrolującego. Należy mieć na uwadze, że w przypadku niemożności wywiązania się ze zobowiązania wynikającego z Obligacji przez Emitenta i konieczności wykorzystania Zabezpieczenia, wartość największego w Dacie Prospektu aktywa inwestycyjnego Podmiotu Zabezpieczającego ulegnie najprawdopodobniej istotnemu obniżeniu.

W tej sytuacji kluczowym aktywem Podmiotu Zabezpieczającego staną się akcje Resi Capital S.A., posiadane przez Podmiot Zabezpieczający pośrednio poprzez Akcjonariusza Kontrolującego. Grupa Resi Capital prowadzi od 2020 roku działalność polegającą pierwotnie na projektowaniu i budowie mieszkań na wynajem, których przeznaczenie następnie zmieniono i są one przedmiotem sprzedaży do odbiorców końcowych. W dniu 1 grudnia

2025 r. została zawarta umowa inwestycyjna, która zakłada objęcie przez inwestora akcji pozwalających osiągnąć 30% udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Resi Capital S.A. za inwestycję w kwocie 47.500.000 EUR. Kwota ta jednak stanowić może jedynie pośredni wyznacznik aktualnej wartości godziwej akcji Resi Capital S.A. ze względu konieczność uwzględniania szczegółowych zapisów umowy inwestycyjnej, w tym uprawnień inwestora do żądania ich odkupu.

Wobec powyższego, na wartość Zabezpieczenia wpływ będzie miała przede wszystkim sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce, w szczególności popyt na powierzchnię mieszkalną na sprzedaż w lokalizacjach, w których prowadzi lub planuje prowadzić projekty Grupa Resi Capital (Łódź, Kraków, Katowice, Wrocław, Warszawa), który będzie zależał od liczby mieszkań oddawanych do użytku, ceny metra kwadratowego mieszkań oddawanych do użytku, siły nabywczej osób poszukujących mieszkania oraz popytu ze strony osób fizycznych nabywających mieszkania w celach inwestycyjnych.

10.3.17. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Podmiot Zabezpieczający nie sporządzał żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych, w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

10.3.18. Ratingi

Podmiotowi Zabezpieczającemu nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z nim, żadnych ratingów kredytowych. Ponadto, w Dacie Prospektu Podmiot Zabezpieczający nie ubiegał się, ani nie planował się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

10.4. Dokumenty zabezpieczeń

Zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami stanowi załącznik nr 14.5 do Prospektu.

Umowy będące podstawą ustanowienia Poręczeń, jak również Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji (z zastrzeżeniem ich anonimizacji), jak również pozostałe dokumenty dotyczące zabezpieczeń Obligacji, będą publikowane na stronie internetowej Emitenta ([www. cavatina .pl](http://www.cavatina.pl)).

11. INFORMACJE DODATKOWE

11.1. Zgoda na ustanowienie Programu

Zgoda na ustanowienie przez Emitenta Programu została udzielona na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji.

11.2. Dostępne dokumenty

Od dnia opublikowania Prospektu, w okresie jego ważności, Prospekt z ewentualnymi suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi, jak również wszelkimi dokumentami wniesionymi do Prospektu przez odniesienie, jak również Statut i umowa spółki Poręczyciela, będą udostępnione do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki. Potencjalny inwestor jest uprawniony do żądania dostarczenia mu nieodpłatnie egzemplarza Prospektu w formacie elektronicznym przez Emitenta lub Firmę Inwestycyjną.

11.3. Biegły rewident

Biegły rewident Emitenta

Badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. i 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), wydając sprawozdania z badania zawierające opinie bez zastrzeżeń. W imieniu BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badanie ww. rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta przeprowadził Krzysztof Lebiest, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13639).

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. nie jest w żaden sposób powiązana ze Spółką. BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3355.

W okresie objętym HIF Emitenta znajdującymi się w Prospekcie nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Biegły rewident Podmiotu Zabezpieczającego

Badanie (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz (ii) jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r., (iii) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. oraz (iv) jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego 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), wydając sprawozdania z badania zawierające opinie bez zastrzeżeń. W imieniu BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badanie ww. rocznych skonsolidowanych i jednostkowych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego przeprowadził Krzysztof Lebiest, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13639).

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. nie jest w żaden sposób powiązana z Podmiotem Zabezpieczającym. BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3355.

W okresie objętym HIF Podmiotu Zabezpieczającego znajdującymi się w Prospekcie nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego.

11.4. Podmioty zaangażowane w Ofertę

Spółka

Emitentem jest Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 20, 30-552 Kraków, Polska.

Podmiot Zabezpieczający

Podmiotem udzielającym Zabezpieczenia jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 20, 30-552 Kraków, Polska.

Pomiędzy Podmiotem Zabezpieczającym a (i) Spółką, (ii) Firmą Inwestycyjną i (iii) Doradcą Prawnym Spółki nie występuje konflikt interesów.

Firma Inwestycyjna

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie jest Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa, Polska.

Firma Inwestycyjna świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą, w szczególności jest odpowiedzialna za zarządzanie Ofertą i plasowanie Obligacji.

Emitent nie identyfikuje konfliktu interesów związanego z zaangażowaniem Firmy Inwestycyjnej, tak między Firmą Inwestycyjną a Emitentem jak i Firmą Inwestycyjną a pozostałymi podmiotami zaangażowanymi w Ofertę.

Doradca Prawny Spółki

Usługi prawne na rzecz Spółki świadczy kancelaria prawna Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Siennej 39, 00-121 Warszawa, Polska.

Doradca Prawny świadczył i może świadczyć w przyszłości usługi prawne na rzecz Spółki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie Doradcy Prawnego Spółki nie jest powiązane z wielkością wpływów pozyskanych z Obligacji. Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p. nie posiada istotnych interesów w Spółce.

Emitent nie identyfikuje konfliktu interesów związanego z zaangażowaniem Doradcy Prawnego Spółki, tak między Doradcą Prawnym Spółki a Emitentem jak i Doradcą Prawnym Spółki a pozostałymi podmiotami zaangażowanymi w Ofertę.

11.5. Informacje pochodzące od osób trzecich

Na potrzeby Prospektu nie uzyskano informacji od osób trzecich, innych niż wykorzystane w pkt. 5.10 Prospektu, gdzie zamieszczone zostały informacje pochodzące od osób trzecich, tj. GUS i NBP. Informacje te zostały dokładnie powtórzone. W stopniu, w jakim Spółka jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne, niekompletne lub wprowadzały w błąd.

Z zastrzeżeniem powyższego, żadne informacje nie zostały sporządzone na zlecenie Spółki na potrzeby Oferty w celu ich zamieszczenia w Prospekcie oraz nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów i Prospekt nie zawiera do nich odniesień.

11.6. Systemy rozliczeniowe

Obligacje zostaną zarejestrowane w systemie rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Numer ISIN lub wstępny numer ISIN (w przypadku jego uzyskania) nadany danej serii Obligacji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Siedziba Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. mieści się w Warszawie, przy ul. Książęcej 4.

11.7. Warunki ustalenia ceny i liczby Obligacji

Cena Emisyjna i liczba Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu zostanie ustalona przez Emitenta na podstawie panujących w danym czasie warunków rynkowych.

11.8. Wskaźnik referencyjny

W przypadku określenia sposobu oprocentowania jako oprocentowania zmiennego dla danej serii Obligacji, stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży.

Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji danej serii emitowanych w PLN będzie wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) odpowiednio, tj. stosownie do czasu trwania Okresu Odsetkowego ustalonego dla Obligacji danej serii,

dla trzy- (WIBOR3M), sześć- (WIBOR6M), lub dwunasto- (WIBOR12M) miesięcznych depozytów złotych lub wskaźnik go zastępujący. Wskaźnik referencyjny WIBOR to stopa procentowa, według której banki są gotowe udzielać pożyczek w złotych innym bankom na warszawskim rynku międzybankowym. Informacje o wartościach Stopy Bazowej WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A.: www.gpwbenchmark.pl.

Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji danej serii emitowanych w EUR będzie wskaźnik referencyjny stopy procentowej EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate) odpowiednio, tj. stosownie do czasu trwania Okresu Odsetkowego ustalonego dla Obligacji danej serii, dla trzy- (EURIBOR3M), sześć- (EURIBOR6M), lub dwunasto- (EURIBOR12M) miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w euro. Wskaźnik jest opracowywany przez the European Money Markets Institute (EMMI).

Na podstawie rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2019/482 z dnia 22 marca 2019 r. zmieniającego rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2016/1368 ustanawiające wykaz kluczowych wskaźników referencyjnych stosowanych na rynkach finansowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR został uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. GPW Benchmark S.A., która na Datę Prospektu wyznacza wskaźniki referencyjne WIBOR, jest wpisana jako administrator w rejestrze prowadzonym przez ESMA zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. Emitent może wykorzystywać wskaźniki referencyjne opracowywane przez GPW Benchmark S.A. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych Emitent może wykorzystywać wskaźnik referencyjny WIBOR opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

W przypadku zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego, Firma Inwestycyjna jako Agent Kalkulacyjny ustala wskaźnik referencyjny zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

11.9. Notowanie Obligacji

Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym, Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

System obrotu, do którego Emitent zamierza się ubiegać o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji danej serii, zostanie każdorazowo wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.cavatina.pl).

12. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

12.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu i na rzecz spółki Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie będącej odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

12.2. Oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego

Działając w imieniu i na rzecz spółki Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, będącej odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie, jako podmiot udzielający zabezpieczenia, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Patrycja Lesiak-Święcek
Prokurent

12.3. Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Działając w imieniu i na rzecz spółki Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Firmy Inwestycyjnej, jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, ograniczona jest do pkt. 9 Prospektu.

Leszek Traczyk
Członek Zarządu

Radosław Krzyżak
Prokurent

12.4. Oświadczenie Doradcy Prawnego

Działając w imieniu i na rzecz spółki Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Doradca Prawny ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Doradcy Prawnego jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do pkt. 8 Prospektu (z wyłączeniem pkt: 8.8, 8.9, 8.10 i 8.13).

Krzysztof Marczuk
Partner – pełnomocnik

13. SKRÓTY I DEFINICJE

Administrator Zabezpieczeń	Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
Agent Emisji	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie
Agent Kalkulacyjny	Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji)
Agent Techniczny	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW
Akcjonariusz Kontrolujący	Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie
Alternatywny System Obrotu, ASO	Alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst
Cena Emisyjna	Cena nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji
Data Prospektu, Dzień Prospektu	Dzień Zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Doradca Prawny	Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie
Dyrektywa MIFID II	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE
Dzień Emisji	Dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji)
Dzień Płatności Odsetek	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Wcześniejszego Wykupu	Dzień, o którym mowa w pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji
Dzień Wykupu	Wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji danej serii termin wykupu (zapadalności) tych Obligacji
euro, EUR	jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską
ESMA	Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. <i>European Securities and Markets Authority</i>)

Ewidencja	oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie
Firma Inwestycyjna	Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
GLA	powierzchnia najmu brutto (ang. Gross Leasable Area) - miara powierzchni stosowana przy wynajmowaniu nieruchomości i lokali komercyjnych, wyrażana w m ²
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Cavatina	Spółka i Spółki Zależne
Grupa Podmiotu Zabezpieczającego	Podmiot Zabezpieczający wraz ze spółkami zależnymi: Akcjonariuszem Kontrolującym, Pensieri sp. z o.o. w likwidacji, Cava Jet sp. z o.o., Cavatina Art GmbH (Niemcy), Societa' Agricola Pensieri di Cavatina SRL z siedzibą w Cortona (Włochy) oraz Borgo di Vitignano SRL (Włochy). Podmiotami zależnymi Akcjonariusza Kontrolującego są natomiast Emitent i Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie. Podmiot Zabezpieczający jest także fundatorem fundacji „Fiducia” z siedzibą w Bielsku – Białej
Grupa Resi Capital	Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie wraz ze spółkami zależnymi: Resi GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 3 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 6 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Resiholdco sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 10 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 13 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cava Jet sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 15 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 18 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 22 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 26 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 31 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 33 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 34 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Historyczne Informacje Finansowe Emitenta / HIF Emitenta	Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Emitenta za rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. oraz za rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.
Historyczne Informacje Finansowe Podmiotu Zabezpieczającego / HIF Podmiotu Zabezpieczającego	Historyczne skonsolidowane i jednostkowe informacje finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. oraz za rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.
Inwestor	Inwestor Indywidualny lub Inwestor Instytucjonalny
Inwestorzy Indywidualni	Inwestor niebędący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestorzy Instytucjonalni	Podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie
ISIN	Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych, tj. międzynarodowy kod identyfikacyjny nadawany papierom wartościowym emitowanym na rynkach finansowych
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego

Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
Kodeks postępowania cywilnego, KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych
Korekta	Korekta w rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji Obligacji
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Marża	Wartość procentowa służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji
MSSF	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje, zatwierdzone przez Unię Europejską i ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w art. 398 KSH
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany dzień płatności świadczenia z tytułu Obligacji
NBP	Narodowy Bank Polski
Obligacje	obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu
Obligatariusz	Osoba, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osoba uprawniona z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji
Oferta	Oferta publiczna Obligacji na terytorium RP przeprowadzana na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji
Okres Odsetkowy	Wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji danej serii Obligacji okres, za który płatne będą odsetki od Obligacji
Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji	ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Obligacji
Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji	Składane przez Podmiot Zabezpieczający w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu Poręczeń
Państwo Członkowskie	Państwo członkowskie Europejskiego Obszaru Gospodarczego
PKB	produkt krajowy brutto
PLN, zł, złoty	złoty polski, waluta obowiązująca w RP
Podmiot Poręczyciel	Zabezpieczający, Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000528885

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji stanowiące załącznik nr 14.3 do Prospektu
POLSTR	Wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Datę Prospektu przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie
Poręczenia	Stanowiące zabezpieczenie Obligacji poręczenia udzielane przez Podmiot Zabezpieczający na warunkach określonych w Prospekcie
Prawo Dewizowe	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe
Prawo Restrukturyzacyjne	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne
Prawo Upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
Premia	Określone w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji świadczenie dodatkowe z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Emitenta
Program	V Prospektowy Program Emisji Obligacji ustanowiony przez Emitenta na podstawie wskazanych w Prospekcie uchwał Zarządu oraz Rady Nadzorczej
Prospekt	Niniejszy prospekt Spółki, stanowiący prospekt podstawowy w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, sporządzony w formie jednolitego dokumentu
Rachunek Papierów Wartościowych	Rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rachunek Zbiorczy	Rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Spółki
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami)
Regulamin KDPW	Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami)
Rejestr Sponsora Emisji	Niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez firmę inwestycyjną pełniącą – na podstawie zawartej z Emitentem umowy – funkcję sponsora emisji w rozumieniu Regulaminu KDPW, rejestr osób obejmujących Obligacje danej serii
Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980, Rozporządzenie Delegowane	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, BMR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie 2017/1129, Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE
Rozporządzenie 1215/2012	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych
RP	Rzeczpospolita Polska
Rynek Regulowany	Rynek regulowany prowadzony w ramach systemu Catalyst
Spółka, Emitent, Cavatina Holding	Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie
Spółki Zależne	Cavatina GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina & Partners International sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, Deweloper Media sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Krakowie, Quickwork sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Salvaterra sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Equal I sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Equal III sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, 100K sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, Diamentum Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina Real Estate Services sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Grundmanna Apartments sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV3 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 8 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 9 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 13 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 14 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 15 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 16 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 17 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 18 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 19 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 20 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 21 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 22 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 23 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 24 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 25 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 26 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 29 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, , Cavatina SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina CUW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Jardin sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Giardini sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Carrasquin sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
Statut	Statut Spółki
Stopa Bazowa	Wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji o oprocentowaniu zmiennym stopa bazowa, mającą zastosowanie do obliczenia odsetek od tych Obligacji

Stopa Procentowa	Dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu – określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stała wartość wyrażona w procentach, a dla Obligacji danej serii o zmiennym oprocentowaniu – określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopa Bazowa powiększona o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami)
Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta / SIF Emitenta	Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r.
Śródroczne Informacje Finansowe Podmiotu Zabezpieczającego / SIF Podmiotu Zabezpieczającego	Śródroczne skonsolidowane informacje finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r.
UE	Unia Europejska
Umowa Administrowania Zabezpieczeniami	Zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z dnia 18 lutego 2026 r., której kopia stanowi załącznik nr 14.5 do Prospektu
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym
Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym	Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych
Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym	Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
VAT	podatek od towarów i usług, nakładany na zasadach i w zakresie określonym w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług
Walne Zgromadzenie, WZ	Walne zgromadzenie Spółki
Warunki Emisji	W odniesieniu do Obligacji danej serii – łącznie Podstawowe Warunki Emisji Obligacji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji
WIBOR	Stopa procentowa przyjęta na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A., ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji

Wskaźnik Alternatywny	Wskaźnik Alternatywny w rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji Obligacji
Zabezpieczenie	Poręczenia
Zarząd	Zarząd Spółki
Zarządzający PPW	Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Obligacje
Zatwierdzenie Prospektu	Zatwierdzenie Prospektu przez KNF, w ramach którego zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie Zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych
Zgromadzenie Obligatariuszy	Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji danej serii zwoływane oraz przeprowadzane zgodnie z zasadami określonymi w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji
Zwyczajne Walne Zgromadzenie	Zwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w art. 395 KSH

14. ZAŁĄCZNIKI

14.1 Statut

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 1.

1. Spółka działa pod firmą: **CAVATINA HOLDING spółka akcyjna**.
2. Spółka może używać skrótu firmy: CAVATINA HOLDING S.A. lub wyróżniającego ją znaku graficznego.
3. Siedzibą Spółki jest Kraków.
4. Założycielem Spółki jest spółka Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.
5. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
6. W niniejszym Statucie wyrażenia pisane z wielkiej litery rozumieć należy następująco:
 - 1) Spółka – CAVATINA HOLDING spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie;
 - 2) Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd - odpowiednie organy Spółki;
 - 3) Statut – niniejszy statut Spółki;
 - 4) Uprawniony - Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie (KRS 0000885126).

Art. 2.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.

Art. 3.

Spółka może powoływać i prowadzić oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne oraz może przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Art. 4.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

- 1) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z);
- 2) Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z);
- 3) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z);
- 4) Reklama (PKD 73.1);
- 5) Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.11.Z);
- 6) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z);
- 7) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z);
- 8) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z);
- 9) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 63.99.Z);
- 10) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność (PKD 63.11.Z);
- 11) Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana

- (PKD 62);
- 12) Badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72);
 - 13) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41);
 - 14) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43);
 - 15) Działalność wydawnicza (PKD 58);
 - 16) Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych (PKD 59);
 - 17) Nadawanie programów ogólnodostępnych i abonamentowych (PKD 60);
 - 18) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
 - 19) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - 20) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
 - 21) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z).

Art. 5.

1. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonym w Art. 4 Statutu, wymaga uzyskania zgody, zezwolenia lub koncesji, rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.
2. Uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki nie wymagają wykupu akcji, o którym mowa w art. 417 Kodeksu spółek handlowych, o ile zostaną powzięte większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Art. 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 330.538.442,00 zł (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote) i dzieli się na 25.426.034 (dwadzieścia pięć milionów czterysta dwadzieścia sześć tysięcy trzydzieści cztery) akcji o wartości nominalnej 13,00 zł (trzydzieści złotych) każda, w tym:
 - 17.398.198 (siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 13,00 zł (trzydzieści złotych) każda,
 - 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 13,00 zł (trzydzieści złotych) każda,
 - 527.836 (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 13,00 zł (trzydzieści złotych) każda.
2. Spółka może emitować akcje imienne oraz akcje na okaziciela.
3. Zamiana akcji imiennych na okaziciela i odwrotnie może zostać dokonana na pisemne żądanie akcjonariusza i jest przeprowadzana na podstawie uchwały Zarządu. Uchwała Zarządu powinna być podjęta w ciągu czternastu dni licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania zamiany akcji. Żądanie to powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania zamiany Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w celu dostosowania jego treści
4. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

5. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji (imiennych i na okaziciela) wydawanych za wkłady pieniężne albo za wkłady niepieniężne, albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Na zasadach wynikających z Kodeksu spółek handlowych kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki.
6. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego, Zarząd uprawniony jest do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.
7. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa objęcia nowych akcji oraz warranty subskrypcyjne, jak również inne papiery wartościowe.
8. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.
9. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej. W okresie, gdy akcje, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie są zapisane na rachunku papierów wartościowych, prawo głosu z tych akcji przysługuje wyłącznie akcjonariuszowi.
10. Akcje Spółki są zbywalne.

Art. 7.

1. Akcje Spółki mogą być umarżane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie dobrowolne jest realizowane według następującej procedury:
 - 1) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę upoważniającą Zarząd do nabycia akcji własnych celem umorzenia, określającą między innymi rodzaj akcji, liczbę akcji lub sposób określenia liczby akcji (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia liczby akcji), które będą podlegały nabyciu celem umorzenia, wysokość (w tym minimalną lub maksymalną wysokość) wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia ceny akcji) bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz pozostałe warunki i terminy nabycia akcji przez Spółkę (lub upoważnienie dla Zarządu do określenia warunków i terminów), jak i wskazanie kapitału służącego sfinansowaniu nabycia i umorzenia akcji;
 - 2) Spółka nabywa od akcjonariusza akcje podlegające umorzeniu dobrowolnemu;
 - 3) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o umorzeniu akcji, określającą w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego;
 - 4) przeprowadzane jest obniżenie kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych przepisami Kodeksu spółek handlowych;
 - 5) z chwilą rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego akcje ulegają umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁKI

Art. 8.

Organami Spółki są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie.

Art. 9.

1. Walne Zgromadzenie może odbywać się jako Zwyczajne albo Nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój Regulamin określający szczegółowo tryb działania Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. Walne Zgromadzenie może się również odbyć w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Art. 10.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się najpóźniej w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Jeżeli Zarząd w przepisany terminie nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, prawo zwołania takiego zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, o ile niniejszy Statut bądź powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej. Rada Nadzorcza, na mocy uchwały, ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za wskazane.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.
5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie może zostać odwołane, w szczególności, jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Dopuszczalna jest również zmiana terminu Walnego Zgromadzenia. Odwołanie oraz zmiana terminu Walnego Zgromadzenia jest dokonywana przez podmiot, który zwołał to Walne Zgromadzenie, w sposób przewidziany dla jego zwołania. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców.

Art. 11.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.
2. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, w razie jego nieobecności - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że powszechnie obowiązujący przepis prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej.

Art. 12.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa:
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 2) zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z Art. 13 ust. 7 Statutu;
 - 3) zmiana Statutu;
 - 4) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień

przysługujących innym organom;

- 5) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
 - 6) podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;
 - 7) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 8) ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 9) podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
 - 10) rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
 - 11) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - 12) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
 - 13) rozpatrywanie i rozstrzyganie innych spraw, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem niniejszego Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia bądź spraw oraz wniosków wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy.
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym, jak również obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza.

Art. 13.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie ustali w formie uchwały liczby członków Rady Nadzorczej danej kadencji, Rada Nadzorcza liczy tylu członków, ilu liczyła Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, nie mniej jednak niż 5 (pięciu) członków. W przypadku złożenia żądania wyboru Rady Nadzorczej w trybie art. 385 § 3-9 Kodeksu spółek handlowych, dokonuje się wyboru Rady Nadzorczej w składzie 5 (pięciu) członków. Walne Zgromadzenie może zmienić liczbę członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, jednakże wyłącznie z jednoczesnym dokonywaniem odpowiednich zmian w składzie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza, w której skład w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków niż liczba członków określonych przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 1 powyżej, jednakże co najmniej 5 (pięciu), jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał.
4. Tak długo, jak Uprawniony jest akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące nie mniej niż:
 - a) 30% (trzydzieści procent) głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, w tym powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 5 (pięciu) albo 6 (sześciu) członków;

- b) 40% (czterdzieści procent) głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, będzie miał on prawo do powoływania i odwoływania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej, w tym powierzenia tak powołanemu członkowi funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej – gdy Rada Nadzorcza liczy 7 (siedmiu) członków.

W przypadku gdy akcjonariusz inny niż Uprawniony osiągnie próg 50% głosów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, Uprawniony zachowuje prawa określone w lit a) i b) powyżej za wyjątkiem prawa do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

5. Członek Rady Nadzorczej, który został powołany w wyniku wykonania uprawnienia osobistego Uprawnionego, o którym mowa w ust. 4 powyżej może zostać odwołany lub zawieszony w pełnieniu czynności wyłącznie przez Uprawnionego. Postanowienie stosuje się odpowiednio do powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej przez Uprawnionego w ramach uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
6. Uprawniony realizuje uprawnienia osobiste, o których mowa w ust. 4 powyżej w drodze pisemnego oświadczenia Uprawnionego, które jest skuteczne od daty złożenia takiego oświadczenia Spółce.
7. Jeżeli Uprawniony nie wykona swojego uprawnienia osobistego do powołania w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia mandatów powołanych przez niego członków Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej, którzy nie zostali powołani zgodnie z ust. 4 powyżej, powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie do czasu wykonania przez Uprawnionego uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
8. Wykonanie przez Uprawnionego uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 4 powyżej powoduje automatyczne wygaśnięcie mandatów członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie na postawie ust. 7 powyżej.
9. Z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 powyżej, w przypadku rezygnacji lub śmierci jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej przed upływem jej kadencji, na skutek której skład Rady Nadzorczej liczy mniej niż 5 (pięciu) członków albo mniej niż liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji wskazana w odpowiedniej uchwale Walnego Zgromadzenia, pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w liczbie co najmniej dwóch, mogą dokonać wyboru jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej, tak aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło 5 (pięciu) członków albo tylu członków, ilu wynika ze wspomnianej uchwały Walnego Zgromadzenia. Wyboru określonego w zdaniu poprzedzającym dokonuje się poprzez pisemne głosowanie przeprowadzane przez pozostałych członków Rady Nadzorczej nad zgłaszanymi przez nich kandydaturami, przy czym wybrany w tym trybie do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej zostanie kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów „za”. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w trybie określonym w zdaniu poprzednim kończy się z upływem kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej albo z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które nie podejmie uchwały zatwierdzającej dokonanie kooptacji konkretnego członka Rady Nadzorczej i dokona wyboru członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego członka. Od dnia podlegania przepisom ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym do obrotu na rynku regulowanym („Ustawa o biegłych rewidentach”) w zakresie funkcjonowania komitetu audytu, w wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wchodzącego w skład komitetu audytu, dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać takie kryteria, które pozwalają na powołanie ze składu Rady Nadzorczej komitetu audytu.
10. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 5 (pięć) lat. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Art. 14.

1. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komitety oraz określać ich zadania i kompetencje.
2. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej 3 (trzech) jej członków,

z których większość, w tym przewodniczący komitetu audytu, spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o biegłych rewidentach, a przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży.

3. Od dnia dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką, wynikające z zasad ładu korporacyjnego obowiązujących na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na którym są lub mają być notowane akcje Spółki. Niezależni członkowie Rady Nadzorczej są powoływani przez Walne Zgromadzenie lub przez Uprawnionego w wykonaniu jego uprawnienia osobistego.
4. Niespełnienie kryteriów niezależności, przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej, bądź utrata statusu niezależnego członka Rady Nadzorczej w trakcie kadencji, nie powoduje wygaśnięcia jego mandatu i nie ma wpływu na zdolność Rady Nadzorczej do wykonywania kompetencji przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych i w niniejszym Statucie.
5. W sytuacji, gdy liczba niezależnych członków Rady Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż dwóch lub w przypadku, gdy ze składu Rady Nadzorczej nie będzie można wyłonić składu komitetu audytu zgodnego z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, Zarząd Spółki zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej tak, aby możliwe było działanie Rady Nadzorczej oraz komitetu audytu w sposób przewidziany w przepisach prawa. Postanowienia niniejszego ustępu nie ograniczają uprawnień osobistych Uprawnionego.

Art. 15.

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniach Statutu.
2. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych każdorazowo określając termin takiej delegacji oraz zakres przedmiotowy.
3. W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania czynności członka Zarządu, zawieszaniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia za sprawowanie funkcji członka Rady Nadzorczej.
4. Z zastrzeżeniem Art. 13 ust. 4 i 5 Statutu, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a ponadto może wybrać Sekretarza Rady Nadzorczej.

Art. 16.

1. Rada Nadzorcza działa zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem.
2. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego braku, nieobecności lub innej, długotrwałej przeszkody w wykonywaniu przez niego funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w każdym kwartale roku obrotowego, przez jej Przewodniczącego z inicjatywy własnej, na wniosek Zarządu lub innego członka Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania odpowiedniego wniosku, wnioskodawca może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej samodzielnie podając datę, godzinę, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki), wykorzystanie środków porozumiewania się na odległość i proponowany porządek obrad.

5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni, z zastrzeżeniem ust. 10 poniżej.
6. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady uczestnictwa w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą.
8. Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w głosowaniu (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej). Do zarządzenia głosowania w trybie określonym w zdaniu pierwszym uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.
9. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
10. Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia, po zapoznaniu się z porządkiem obrad takiego posiedzenia. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad może zostać podjęta wyłącznie w przypadku, w którym na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i wszyscy wyrazili zgodę na podjęcie takiej uchwały.

Art. 17.

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki i wykonywanie uprawnień i obowiązków przewidzianych prawem i przepisami Statutu. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - 1) powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu;
 - 2) określenie liczby członków Zarządu danej kadencji;
 - 3) ustalenie wynagrodzeń i warunków zatrudnienia członków Zarządu, zgodnie z przyjętą polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - 4) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
 - 5) delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
 - 6) ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
 - 7) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej

za ubiegły rok obrotowy;

- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania o wynagrodzeniach przedstawiającego kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w ostatnim roku obrotowym, zgodnie z przyjętą polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- 10) reprezentowanie Spółki w umowach oraz innych czynnościach prawnych z członkami Zarządu, a także w sporach między członkami Zarządu a Spółką, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej;
- 11) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w organach nadzorczych lub zarządzających innych podmiotów, z wyjątkiem podmiotów należących do grupy kapitałowej Spółki;
- 12) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi;
- 13) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia;
- 14) z zastrzeżeniem konieczności uzyskania oddzielnych zgód przewidzianych Statutem lub przepisami prawa, opiniowanie i zatwierdzanie rocznych oraz wieloletnich planów finansowych Spółki, a także strategii Spółki i wszelkich zmian do tych dokumentów, przy czym do czasu zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, Zarząd może prowadzić sprawy Spółki w ramach przedstawionych projektów;
- 15) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziałów w tym prawie, z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a jej podmiotem zależnym w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („**Spółka Zależna**”) oraz między Spółkami Zależnymi;
- 16) wybór lub zmiana podmiotu uprawnionego do badania lub przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonych przez Spółkę oraz badania lub atestacji sprawozdania zrównoważonego rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, jeżeli obowiązek jego sporządzenia wynika z przepisów prawa lub decyzji Spółki;
- 17) wyrażanie zgody na dokonanie przez Spółkę lub Spółkę Zależną wszelkich nieprzewidzianych w planie finansowym rozporządzeń lub zaciągnięcie wszelkich nieprzewidzianych w planie finansowym zobowiązań, innych niż prowadzonych w ramach działalności operacyjnej Spółki, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych), z wyłączeniem takich czynności dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
- 18) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie aktywów przez Spółkę lub Spółkę Zależną, nieprzewidzianych w planie finansowym, innych niż prowadzonych w ramach działalności operacyjnej Spółki, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
- 19) wyrażanie zgody na zawarcie przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce lub podmiotem powiązany (w rozumieniu międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości) za wyjątkiem transakcji typowych i zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Spółki;
- 20) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub postanowieniami Statutu Spółki, bądź sprawy wniesione przez Zarząd lub delegowane uchwałą Walnego Zgromadzenia do rozstrzygnięcia przez Radę Nadzorczą.

Przy czym wyrażenie zgody na czynności wskazane w pkt 15), 17) i 18) wymagają głosowania za podjęciem odpowiedniej uchwały przez jednego Członka Rady Nadzorczej spełniającego kryteria niezależności.

2. Bez uszczerbku dla ogólnie obowiązujących przepisów prawa, Rada Nadzorcza, jest uprawniona, przy wykonywaniu prawa i czynności nadzoru, do żądania i otrzymania wszelkich dokumentów Spółki wraz z ich kopiami i odpisami. Żądane dokumenty lub informacje powinny być udostępniane Radzie Nadzorczej niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie czternastu dni od dnia zgłoszenia takiego żądania przez Radę Nadzorczą, o ile dokumenty lub informacje są w dyspozycji Spółki. Zarząd zobowiązany jest współpracować oraz zapewnić współpracę pracowników i współpracowników Spółki z członkami Rady Nadzorczej wykonującymi czynności nadzorcze, a w szczególności zobowiązany jest:
 - 1) zapewnić w siedzibie Spółki stałą dostępność wszelkich dokumentów Spółki i możliwość wykonywania uprawnień nadzorczych określonych w niniejszym Statucie;
 - 2) zapewnić wykonywanie na koszt Spółki czynności sekretarskich, wykonanie kserokopii oraz wykonanie odpisów dokumentacji dla Rady Nadzorczej i jej członków;
 - 3) współpracować oraz zapewnić dla wykonywania czynności nadzoru przez Radę Nadzorczą działającą poprzez członków Rady Nadzorczej dostępność wszelkich obiektów i pomieszczeń oraz zakładów i biur Spółki oraz możliwość kontaktu z wszelkimi pracownikami oraz współpracownikami Spółki;
 - 4) zapewnić w zakresie dozwolonym przez przepisy prawa oraz na mocy stosownych porozumień ze spółkami zależnymi możliwość dostępu i uzyskania wszelkich dokumentów spółek zależnych, na zasadach jak dla dokumentów i informacji Spółki, z uwzględnieniem odpowiedniego czasu potrzebnego na przekazanie tych dokumentów.

C. Zarząd.

Art. 18.

1. Zarząd składa się z od 2 (dwóch) do 5 (pięciu) członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków Zarządu każdej kadencji i funkcję w Zarządzie określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Określenia liczby członków Zarządu pierwszej kadencji oraz wyboru tych członków dokona założyciel Spółki przy jej zawiązaniu.
2. Każdy członek Zarządu jest upoważniony do samodzielnego reprezentowania Spółki i składania oświadczeń w jej imieniu.
3. (*uchylony*)
4. Kadencja każdego członka Zarządu trwa 5 (pięć) lat. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji. Każdy członek Zarządu może zostać wybrany na kolejne kadencje bez ograniczeń. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany lub zawieszony na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Art. 19.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza i rozporządza jej majątkiem ruchomym i nieruchomym oraz prawami przysługującymi Spółce, podejmuje uchwały i decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub Statutem Spółki dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
2. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności zwołuje posiedzenia Zarządu oraz przewodniczy im. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu określa uchwała Zarządu.-
3. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni

o posiedzeniu Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniu Zarządu również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

5. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu.
6. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w powyższy sposób jest ważna wyłącznie, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
7. Zarząd jednomyślnie postanawia o udzieleniu prokury. Odwołać prokurę może każdy z członków Zarządu.
8. Zarząd działa zgodnie z uchwalonym przez siebie Regulaminem.

V. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

Art. 20.

Zarząd może wydawać regulaminy określające: zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy oraz inne wynikające z bieżących potrzeb Spółki.

Art. 21.

1. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrachunkowy Spółki kończy się w dniu 31.12.2017 r.

Art. 22.

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału pomiędzy akcjonariuszy (dywidenda).
2. Zysk przeznaczony do podziału rozdziela się pomiędzy akcjonariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji, a jeśli akcje nie są całkowicie pokryte, proporcjonalnie do wysokości dokonanych wpłat.
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, dokonywać wypłat zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy.

Art. 23.

Spółka na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia może tworzyć lub likwidować, stosownie do potrzeb, kapitały rezerwowe i inne kapitały przewidziane przez przepisy prawa.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Art. 24.

W razie likwidacji Spółki likwidatorami będą członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

Art. 25.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa.

14.2 Uchwała Zarządu Emitenta w przedmiocie ustanowienia Programu

Uchwała nr 1/02/2026

Zarządu Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie

z dnia 18 lutego 2026 r.

w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji

Zważywszy, że:

- A. w dniu 17 lutego 2026 r. Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”) zawarła z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000018651, umowę o oferowanie obligacji („**Umowa Programowa**”);
- B. w dniu 18 lutego 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 1/02/2026 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji;

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 368 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz art. 6 ust. 7 statutu Spółki, w związku z zawarciem i w wykonaniu Umowy Programowej, niniejszym ustanawia w Spółce V Prospektowy Program Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („**Program**”).
2. Program będzie realizowany na warunkach określonych w Umowie Programowej oraz na podstawie odrębnych uchwał Zarządu Spółki w przedmiocie emisji poszczególnych serii obligacji w ramach Programu i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji, a w szczególności na następujących warunkach:
 - a) obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - b) walutą emitowanych obligacji będzie, w zależności od swobodnej decyzji Zarządu Spółki, złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby ustalania stopnia realizacji Programu wartość nominalna obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski w dniu poprzedzającym dzień podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały o emisji obligacji danej serii;
 - c) wartość nominalna i cena emisyjna obligacji będzie każdorazowo ustalana dla danej serii obligacji przez Zarząd Spółki według jego swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych;
 - d) świadczenia z obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w:
 - (i) złotych polskich (PLN) - w przypadku obligacji danej serii emitowanych w złotych polskich, albo
 - (ii) w euro (EUR) - w przypadku obligacji danej serii emitowanych w euro;
 - e) obligacje będą oprocentowane, przy czym oprocentowanie danej serii obligacji w ramach Programu może być, według decyzji Zarządu Spółki, stałe lub zmienne – oparte na stopie bazowej powiększonej o ewentualną marżę;
 - f) obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem każdej serii obligacji w ramach Programu będzie co najmniej ustanawiane przez Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie („**Poręczyciel**”) poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Spółki z tytułu

obligacji danej serii do wysokości nie wyższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji danej serii; szczegółowe warunki udzielenia przedmiotowych poręczeń (w tym maksymalny czas obowiązywania poręczeń) zostaną uzgodnione z Poręczycielem przez Zarząd Spółki;

- g) okres zapadalności obligacji zostanie określony przez Zarząd Spółki odrębnie dla każdej serii obligacji, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 5 (pięciu) lat od dnia ich emisji;
- h) obligacje będą emitowane wyłącznie w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), na podstawie sporządzonego przez Spółkę prospektu podstawowego w rozumieniu art. 2 lit. s) Rozporządzenia 2017/1129 („**Prospekt**”);
- i) obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”), przy czym w przypadku podjęcia przez Zarząd Spółki decyzji, że emisja danej serii obligacji w ramach Programu zostanie przeprowadzona z udziałem agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie**”), dana seria obligacji będzie w pierwszej kolejności podlegać rejestracji w prowadzonej przez tego agenta emisji ewidencji osób uprawnionych z obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, a następnie w KDPW;
- j) obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia obligacji danej serii do obrotu na rynku regulowanym - o wprowadzenie ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- k) emisje poszczególnych serii obligacji w ramach Programu będą następować nie dłużej niż do upływu okresu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego, chyba że Zarząd Spółki postanowi o przedterminowym zakończeniu Programu przed upływem powyższego terminu.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

14.3 Podstawowe Warunki Emisji Obligacji

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**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\[.\]cavatina\[.\]pl](http://www.cavatina.pl) („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach V Prospektowego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji w wysokości **250.000.000 PLN** (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program**”), na podstawie Uchwał o Programie oraz uchwał Zarządu Emitenta będących podstawą emisji poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Prospektem, Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE

- 1.1. Wszelkie zwroty pisane w Podstawowych Warunkach Emisji wielką literą mają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie):
 - 1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR (na Datę Prospektu) jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczeń funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
 - 1.1.3. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
 - 1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji);
 - 1.1.5. „**Agent Techniczny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;

- 1.1.6. „**Aktywa Netto Grupy Emitenta**” oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim sporządzonym odpowiednio półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta pomniejszoną o:
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta oraz
 - wartość firmy wykazaną w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.7. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
- 1.1.8. „**Brak Zezwolenia**” oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określana jest Stopa Procentowa dla Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Stopy Procentowej jest niemożliwe;
- 1.1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.10. „**Data Prospektu**” oznacza dzień zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego;
- 1.1.11. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);
- 1.1.12. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.13. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.14. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.15. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:
- złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji,
 - otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
 - połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,

- d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW,
- e) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu,

oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

- 1.1.16. **„Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”** oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa dla Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stopy Bazowej przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stopy Bazowej dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stopy Bazowej będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.17. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji lub dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.18. **„Dzień Wykupu”** ma znaczenie nadane w pkt. 10.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.19. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.3.6 lit. a) Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.20. **„Emitent”** lub **„Spółka”** oznacza spółkę 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 (właconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem [www\[.\]cavatina\[.\]pl](http://www.cavatina.pl), będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.21. **„EUR”** lub **„euro”** oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.22. **„Ewidencja”** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.23. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której prowadzone będą oferty publiczne Obligacji;
- 1.1.24. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.25. **„Grupa Emitenta”** oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;
- 1.1.26. **„Grupa Poręczyciela”** oznacza Poręczyciela oraz Podmioty Zależne Poręczyciela;

- 1.1.27. „**Kapitały Własne Emitenta**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.1.28. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.29. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.30. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.31. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt. 13.5.7 Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.32. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.33. „**Marża**” oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.34. „**Materiały informacyjne**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez daną spółkę zasadami (polityką) rachunkowości: (i) jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych), przy czym sporządzane przez Emitenta skonsolidowane raporty roczne oraz skonsolidowane raporty półroczne zawierać będą dodatkowo informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto na dzień, na który sporządzone zostało sprawozdanie finansowe objęte danym raportem okresowym, (ii) roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Poręczyciela oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela wraz z opinią biegłego rewidenta, (iii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Grupy Poręczyciela i (iv) o ile Poręczyciel podjął decyzję o ich sporządzeniu - półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe specjalnego przeznaczenia Poręczyciela;
- 1.1.35. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.36. „**Obligacje**” oznacza emitowane przez Emitenta, w ramach Programu, w jednej lub większej liczbie serii, obligacje zwykłe na okaziciela, których warunki emisji określać będą Podstawowe Warunki Emisji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.37. „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.1.38. „**Obowiązkowa Amortyzacja**” ma znaczenie nadane w pkt. 12.1 Podstawowych Warunków Emisji;

- 1.1.39. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.40. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa dla Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.41. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa dla Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;
- 1.1.42. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.43. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.3.6 lit. e) Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.44. „**Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji**” oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone przez Emitenta dla Obligacji danej serii zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 14.4 do Prospektu;
- 1.1.45. „**Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**” ma znaczenie nadane w pkt. 14.3 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.46. „**Oświadczenie Zgodności**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.47. „**PLN**” lub „**złoty**” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.48. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje, a w odniesieniu do Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji – firmę inwestycyjną prowadzącą ten rejestr;
- 1.1.49. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
- 1.1.50. „**Podmioty Zależne Emitenta**” oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
- 1.1.51. „**Podmioty Zależne Poręczyciela**” oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Poręczyciela;

- 1.1.52. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Datę Prospektu przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.53. „**Poręczenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 14.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.54. „**Poręczyciel**” oznacza spółkę Cavatina sp. z o.o. 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: 0000528885, będącą podmiotem udzielającym Poręczeń;
- 1.1.55. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.56. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.57. „**Premia**” oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, które to świadczenie (wraz z określeniem jego wysokości) może zostać przez Emitenta zastrzeżone w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.58. „**Program**” oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie V Prospektowy Program Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR;
- 1.1.59. „**Prospekt**” oznacza zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z ofertami publicznymi Obligacji prowadzonymi w ramach Programu i w celu ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.1.60. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.3.3 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.61. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji;
- 1.1.62. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.63. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.64. „**Regulacje ASO**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyt, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.65. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.66. „**Regulacje Rynku Regulowanego**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania rynku regulowanego Catalyt, w szczególności Regulamin GPW;
- 1.1.67. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

- 1.1.68. „**Regulamin GPW**” oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 16 sierpnia 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.69. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 08 września 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.70. „**Rejestr Sponsora Emisji**” oznacza niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez firmę inwestycyjną pełniącą – na podstawie zawartej z Emitentem umowy – funkcję sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, rejestr osób obejmujących Obligacje danej serii;
- 1.1.71. „**Resi Capital**” oznacza Resi Capital 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: 0000838642, będącą spółką pośrednio zależną Poręczyciela;
- 1.1.72. „**Rozporządzenie 2017/1129**” lub „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.73. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.74. „**Rynek Regulowany**” oznacza rynek regulowany prowadzony przez GPW;
- 1.1.75. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 13.5 Podstawowych Warunków Emisji i wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym;
- 1.1.76. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu – określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji danej serii o zmiennym oprocentowaniu – określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.77. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www\[.\]cavatina\[.\]pl](http://www[.]cavatina[.]pl) lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.78. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 14 listopada 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.79. „**Świadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.80. „**Uchwały o Programie**” oznacza łącznie uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji;
- 1.1.81. „**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**” oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 18 lutego 2026 r., której kopia stanowi Załącznik nr 14.5 do Prospektu;

- 1.1.82. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.83. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.84. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.85. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.86. „**Warunki Emisji**” oznaczają łącznie dla Obligacji danej serii Podstawowe Warunki Emisji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.87. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.88. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem na Datę Prospektu jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.89. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 13.5.5, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- 1.1.90. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do Aktywów Netto Grupy Emitenta, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.91. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie danej spółki lub grupy kapitałowej (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
 - b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
 - c) wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez odpowiednio daną spółkę lub spółkę dominującą w grupie kapitałowej zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz
 - d) oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcia wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,
- powiększone o wartość udzielonych przez odpowiednio daną spółkę lub spółki z grupy kapitałowej za zobowiązania podmiotów spoza jej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań

finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

1.1.92. „**Zadłużenie Finansowe Netto Grupy Emitenta**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta pomniejszoną o:

- a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta,
- b) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta,
- c) wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

1.1.93. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Podstawowych Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.2. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.

2.2. 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.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:

2.3.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiórczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji i przysługują odpowiednio osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiórczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiórczym w liczbie wynikającej z tego wskazania lub osobie wskazanej firmie inwestycyjnej prowadzącej Rejestr Sponsora Emisji jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji;

2.3.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem

Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać odpowiednio osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania lub osobie wskazanej Firmie Inwestycyjnej jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji.

- 2.4. Emitent, a w przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji – Poręczyciel na zasadach określonych w pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji, są jedynymi podmiotami, od których Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie uchwał Zarządu Emitenta o emisji poszczególnych serii Obligacji oraz przyjęciu Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także właściwe Regulacje KDPW i odpowiednio Regulacje Rynku Regulowanego lub Regulacje ASO.
- 3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 prowadzonej w oparciu o Prospekt.
- 3.4. Szczegółowy tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, tj. czy emisja Obligacji danej serii prowadzona będzie z udziałem Agenta Technicznego czy z udziałem Agenta Emisji, jak również czy dla Obligacji danej serii prowadzony będzie Rejestr Sponsora Emisji, zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 3.5. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Prospekcie.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego).
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:
- 4.2.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;
- 4.2.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3. Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub (w przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym) wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

5. CEL EMISJI

- 5.1. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

6. WALUTA OBLIGACJI

- 6.1. Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN) lub w euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (Wcześniejszy Wykup skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii).
- 7.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 7.3. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia Ceny Emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu lub odkupu (lub innej formy nabycia) przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

8. PRÓG EMISJI

- 8.1. Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

9. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 9.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
 - 9.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Należności Głównej;
 - 9.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
 - 9.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta i zastrzeżenia jej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.
- 9.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 9.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą (i) w PLN – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w PLN albo (ii) w EUR – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR.
- 9.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 9.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.
- 9.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 9.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakkolwiek płatnością

z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

- 9.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 9.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

10. WYKUP OBLIGACJI

- 10.1. Z zastrzeżeniem pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji, Dniem Wykupu jest dzień określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, przy czym Dzień Wykupu Obligacji danej serii przypadać będzie nie później niż 5 lat od Dnia Emisji Obligacji tej serii.
- 10.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 11 i 12 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 10.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji lub
- 10.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji lub
- 10.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 10.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii (o ile wypłata Premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji).
- 10.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 10.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

- 11.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 11.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 11.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Należności Głównej oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 11.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach
- 11.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta

z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

11.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Należności Głównej oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

11.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

11.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji danej serii każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji danej serii.
- b) Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji danej serii również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji danej serii, nie krótszego jednak niż 3 dni.

11.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia Obligacji danej serii w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje te podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

11.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki **Naruszenia**”), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

- i. jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Poręczyciela lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w łącznej wysokości równej co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie, stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego, zaś Poręczyciel lub odpowiednio Podmiot Zależny Poręczyciela, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty lub w inny sposób nie usunie naruszenia, co skutkować będzie brakiem wymagalności Zadłużenia Finansowego; lub
- ii. w pierwotnym terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w łącznej wysokości równej co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

b) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 0,60 (sześćdziesiąt setnych).

c) Zysk. Wypłata dywidendy:

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela na rzecz któregośkolwiek

z udziałowców Poręczyciela (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 40.000.000 PLN (czterdzieści milionów złotych).

d) Brak płatności zasądzonych kwot:

Poręczyciel lub Podmiot Zależny Poręczyciela nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub prawomocną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

e) Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:

Emitent:

- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

f) Udzielenie finansowania:

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, z wyłączeniem:

- i. nabywania polskich obligacji skarbowych;
- ii. lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- iii. udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela pod warunkiem, że środki z pożyczki umożliwią lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Poręczyciela; oraz
- iv. innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

g) Udzielenie poręczenia:

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela udzieli po Dniu Emisji Obligacji danej serii poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Poręczyciela, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie

z Grupą Poręczyciela oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych) lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

h) Egzekucja:

Nastąpi zajęcie egzekucyjne lub ustanowienie zabezpieczenia w postępowaniu zabezpieczającym w stosunku do jakiegokolwiek majątku Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w toku postępowania lub postępowań, których celem jest dochodzenie lub zabezpieczenie roszczeń wobec Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, których wartość przekracza łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 10% Kapitałów Własnych Emitenta lub jej równowartość w innych walutach, o ile w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty poinformowania właściciela takiego przedmiotu o dokonaniu zajęcia lub ustanowienia zabezpieczenia nie dojdzie do jej/jego uchylecia lub wstrzymania lub właściciel przedmiotu nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji/zabezpieczenia.

i) Brak notowania obligacji na Rynku Regulowanym lub w ASO:

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub w ASO, zostaną one wycofane z obrotu na Rynku Regulowanym lub w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

j) Zaprzestanie prowadzenia działalności:

Grupa Poręczyciela zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Poręczyciela będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80% rocznych skonsolidowanych przychodów (w tym przychodów wynikających z wyceny posiadanych nieruchomości do wartości rynkowej) oraz wartość skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela związanych z nieruchomościami powiększona o wartość skonsolidowaną środków pieniężnych Grupy Poręczyciela wykazana w ostatnim sporządzonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela spadnie poniżej 70% wartości skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela.

k) Niewypłacalność:

- i. Emitent lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; albo
- ii. Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje ze wszystkimi lub większością swoich wierzycieli; albo
- iii. Emitent lub Poręczyciel złoży wniosek o wszczęcie wobec Emitenta lub Poręczyciela postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego.

l) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie opublikuje Materiałów Informacyjnych zgodnie z pkt. 16.1 i 16.2 Podstawowych Warunków Emisji w odpowiednim terminie tam określonym, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekracza 15 (piętnaście) Dni Roboczych.

m) Rozporządzenie majątkiem:

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakikolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela lub spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela, (ii) rozporządzeń pomiędzy Poręczycielem oraz Podmiotami Zależnymi Poręczyciela lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi Poręczyciela oraz (iii) rozporządzeń dokonywanych w odniesieniu do przestarzałych, zużytych lub zbędnych aktywów.

n) Wygaśnięcie Poręczenia:

Poręczenie zabezpieczające Obligacje danej serii wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność.

o) Przekroczenie dopuszczalnej wysokości prowizji Resi Capital:

Emitent dokona lub zobowiąże się do dokonania wypłaty na rzecz Resi Capital wynagrodzenia z tytułu świadczonych przez Resi Capital na rzecz Emitenta usług związanych z organizacją i zarządzaniem procesem sprzedaży lokali w projektach mieszkaniowych realizowanych przez Emitenta w wysokości przekraczającej 5% ceny sprzedaży brutto tych lokali mieszkaniowych, w procesie sprzedaży których Resi Capital świadczyła ww. usługi na rzecz Emitenta.

p) Przypadek Naruszenia wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowy Przypadek Naruszenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

11.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 17.1 Podstawowych Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 11.1 – 11.3.2 Podstawowych Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 17.1 Podstawowych Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.

11.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt. 17.1 Podstawowych Warunków Emisji, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących

warunków (i) na wystąpieniu takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

11.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 11.3.4 Podstawowych Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego zdarzenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji danej serii objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
 - ii. odpowiednią, występującą okoliczność określoną w pkt. 11.3.1 – 11.3.2 Podstawowych Warunków Emisji albo trwający Przypadek Naruszenia;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji danej serii przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
- e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 11.3.4 Podstawowych Warunków Emisji („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji danej serii objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu w terminie:
 - i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
 - ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

11.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

- 11.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji danej serii) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji danej serii) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

- 11.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.
- 11.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji danej serii, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;
 - c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii – liczbę Obligacji danej serii podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
 - d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.
- 11.4.4. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Należnością Główną (a w przypadku Wcześniejszego Wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – odpowiedniej części Należności Głównnej) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Należności Głównnej (a w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – odpowiedniej części Należności Głównnej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, o ile wypłata takiej Premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

12. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

- 12.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji postanowić o obowiązkowym częściowym Wcześniejszym Wykupie („**Obowiązkowa Amortyzacja**”) dokonywanym w drodze wykupu określonej liczby Obligacji danej serii lub określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.
- 12.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 12.3. Wykup określonej liczby Obligacji danej serii lub określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 12.4. Wykup określonej liczby Obligacji danej serii lub określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiednio całości lub odpowiedniej części Należności Głównnej powiększonej o Odsetki.

13. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Naliczanie Odsetek

- 13.1.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

- 13.1.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 13.1.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) albo – w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 13.1.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Należności Głównej. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.
- 13.2. Termin i sposób wypłaty Odsetek
- 13.2.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 13.3. Wysokość Kwoty Odsetek
- 13.3.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:
- $$KO = NG \times SP \times n / 365$$
- gdzie:
- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
 - NG - oznacza Należność Główną,
 - SP - oznacza Stopę Procentową w ujęciu rocznym,
 - n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku Wcześniejszego Wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).
- 13.3.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.
- 13.4. Sposób ustalenia Stopy Procentowej
- 13.4.1. Stopa Procentowa Obligacji danej serii może być stała albo zmienna. Rodzaj Stopy Procentowej Obligacji danej serii zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 13.4.2. Stopa Procentowa Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu będzie ustalana jako określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stała wartość wyrażona w procentach. Stopa Procentowa Obligacji danej serii o zmiennym oprocentowaniu będzie ustalana jako

określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

- 13.4.3. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego ostatnia opublikowana przez Emitenta wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto będzie wyższa niż 0,60 (sześćdziesiąt setnych) (w zaokrągleniu do części setnych) Stopa Procentowa obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 50 p.b. (pięćdziesiąt punktów bazowych).
- 13.4.4. Obniżenie wysokości Stopy Procentowej do pierwotnego poziomu (tj. do poziomu sprzed podwyższenia Stopy Procentowej zgodnie z pkt. 13.4.3 Podstawowych Warunków Emisji) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Stopy Procentowej, tj. publikacji przez Emitenta informacji o spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 0,60 (sześćdziesiąt setnych) (w zaokrągleniu do części setnych) oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Stopy Procentowej obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt. 13.4.3 Podstawowych Warunków Emisji.
- 13.5. Sposób ustalenia Stopy Bazowej
- 13.5.1. Stopę Bazową stanowić będzie:
- a) w przypadku Obligacji emitowanych w PLN – ustalony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji wskaźnik referencyjny WIBOR;
 - b) w przypadku Obligacji emitowanych w EUR – ustalona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stopa procentowa EURIBOR, która zgodnie z regulacjami European Money Markets Institute (EMMI) ustalana jest na fixingu i publikowana przez upoważnione do tego podmioty (lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI pod adresem [www\[.\]emmi-benchmarks\[.\]eu](http://www[.]emmi-benchmarks[.]eu)).
- Stopa Bazowa ustalana jest z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- 13.5.2. Stopę Bazową ustala się na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa.
- 13.5.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 13.5.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 13.5.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski.

13.5.6. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 13.5.5 w kolejności od lit. a) do lit. d). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

13.5.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
 - ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
 - iii. mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

13.5.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 17.1 Podstawowych Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

13.5.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega

odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

- 13.5.10. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 13.5.4 Podstawowych Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 13.5.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 13.5.12. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji danej serii za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 13.5.13. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 13.5.14. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 13.5.15. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 13.5.16. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej.

14. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 14.1. Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczeń. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie przez Poręczyciela zobowiązań będących przedmiotem Poręczenia.
- 14.2. Zabezpieczeniem każdej serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie udzielane przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń (odrębnie dla każdej serii Obligacji) poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Należności Głównej i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji danej serii („Poręczenia”), przy czym:

- 14.2.1. każde Poręczenie zostanie ustanowione przed Dniem Emisji danej serii Obligacji zabezpieczanych danym Poręczeniem;
 - 14.2.2. każde Poręczenie zostanie ustanowione na podstawie zawartej pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy poręczenia, przy czym treść każdej umowy poręczenia będzie odpowiadać warunkom określonym w niniejszym pkt. 14.2 oraz zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na Stronie Internetowej Emitenta niezwłocznie po jej zawarciu;
 - 14.2.3. każde Poręczenie zostanie ustanowione do łącznej wysokości wynoszącej nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem (maksymalna odpowiedzialność Poręczyciela);
 - 14.2.4. każde Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji danej serii;
 - 14.2.5. Poręczyciel zobowiązany będzie do spełnienia właściwych świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie, o której mowa w pkt. 14.2.2 Podstawowych Warunków Emisji;
 - 14.2.6. zaspokojenie z każdego Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny;
 - 14.2.7. zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.
- 14.3. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu danego Poręczenia, Poręczyciel każdorazowo złoży w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu danego Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela z tytułu danego Poręczenia ustalonej zgodnie z pkt. 14.2.3 Podstawowych Warunków Emisji („**Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**”), przy czym:
- 14.3.1. Poręczyciel każdorazowo złoży Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji i doręczy je Administratorowi Zabezpieczeń przed Dniem Emisji danej serii Obligacji zabezpieczanych danym Poręczeniem;
 - 14.3.2. niezwłocznie po doręczeniu Administratorowi Zabezpieczeń danego Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji treść takiego Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na Stronie Internetowej Emitenta;
 - 14.3.3. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu obejmującemu Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w terminie do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych Poręczeniem, z tytułu którego zobowiązania są przedmiotem danego Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji.

15. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 15.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Podstawowych Warunków Emisji.
- 15.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

16. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 16.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami odpowiednio Regulacji Rynku Regulowanego lub Regulacji ASO.
- 16.2. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Poręczyciela na Stronie Internetowej Emitenta w terminie do dnia (i) 30 czerwca danego roku kalendarzowego – w odniesieniu do rocznych sprawozdań finansowych oraz (ii) 30 września danego roku kalendarzowego – w odniesieniu do sprawozdań finansowych za I półrocze roku obrotowego.
- 16.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.
- 16.4. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego dotyczącego Poręczyciela, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 11.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**”).
- 16.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

17. ZAWIADOMIENIA

- 17.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW, Regulacje Rynku Regulowanego lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Prospekcie.
- 17.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

18. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

19.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

20.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

20.2. W sprawach związanych z Obligacjami Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Agent Techniczny, agent dokumentacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub Poręczyciela.

20.3. Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta ani Poręczyciela oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

20.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

21. ZAŁĄCZNIKI

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik nr 1 jest integralną częścią Podstawowych Warunków Emisji.

Załącznik nr 1 do Podstawowych Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji danej serii wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie w ramach V Prospektowego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji w wysokości 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR, ustanowionego na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej serii lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**”).

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 11.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają Obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.

2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

- a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub Poręczenia;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - i. łączną liczbę głosów ważnych,
 - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
 - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

14.4 Wzór formularza Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [] 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 [] („**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\[.\]cavatina\[.\]pl](http://www[.]cavatina[.]pl) („**Emitent**”).

Obligacje emitowane są w ramach V Prospektowego Programu Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („**Program**”), na podstawie: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji („**Uchwała o Programie**”) oraz (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr [] z dnia [] r. w sprawie emisji obligacji serii [] w ramach V 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 [] 2026 r. („**Prospekt**”).

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 niezdefiniowane, 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\[.\]cavatina\[.\]pl](http://www[.]cavatina[.]pl)) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]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:	[]				
Wstępny kod ISIN:	[]				
Liczba oferowanych Obligacji:	do [] (słownie: []) [z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż [], najpóźniej na [] Dni Roboczych 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[.]cavatina[.]pl) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]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:	PLN / EUR				
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	[] PLN / EUR (słownie: [] złotych / euro)				
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [] PLN / EUR (słownie: [] złotych / euro) [z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji]				
Cena emisyjna:	jest stała i równa wartości nominalnej ([] PLN / EUR (słownie: [] złotych / euro)) / jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:				
	<table border="1"> <tr> <td>Dzień złożenia zapisu:</td> <td>Cena emisyjna (PLN / EUR):</td> </tr> <tr> <td>[]</td> <td>[]</td> </tr> </table>	Dzień złożenia zapisu:	Cena emisyjna (PLN / EUR):	[]	[]
Dzień złożenia zapisu:	Cena emisyjna (PLN / EUR):				
[]	[]				
	[*Cena emisyjna może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzycelnością Inwestora z tytułu wykupu / nabycia przez Emitenta w celu ich umorzenia obligacji Emitenta serii []]				
Cel Emisji	[] / Nie został określony. Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na [].				
Rodzaj Stopy Procentowej:	stała / zmienna				

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[]% w skali roku / nie dotyczy					
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	nie dotyczy / [WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji / EURIBOR lub inna stawka referencyjna, która może zastąpić EURIBOR dla depozytów denominowanych w EUR zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji] dla depozytów [] miesięcznych					
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	nie dotyczy / [] % w skali roku / Marża w wysokości nie niższej niż [] p. p. i nie wyższej niż [] p. p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do [] p. p. Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]cavatina[.]pl) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl). Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.					
Okresy Odsetkowe	Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
	[]	[]	[]	[]	[]	[]
	[]	[]	[]	[]	[]	[]
	[]	[]	[]	[]	[]	[]
Dzień Wykupu:	[]					

Obowiązkowa Amortyzacja:	Tak, na zasadach wskazanych poniżej: / Nie	
	Dzień Płatności Odsetek, w którym następuje Obowiązkowa Amortyzacja	[Liczba Obligacji / Część wartości nominalnej każdej Obligacji] podlegająca wykupowi
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Premia z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta:	Tak, w wysokości wskazanej poniżej: / Nie	
	Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Premia (% Należności Głównej albo % wykupowanej części Należności Głównej)
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Docelowy system obrotu:	Rynek Regulowany / Alternatywny System Obrotu	
Dodatkowy Przypadek Naruszenia:	nie dotyczy / <input type="text"/>	
Informacje dotyczące gwarancji Emisji	nie dotyczy / W dniu <input type="text"/> r. Emitent zawarł z <input type="text"/> („ Gwarant Emisji ”) umowę o gwarancję emisji Obligacji („ Umowa Gwarancji ”), na podstawie której Gwarant Emisji zobowiązał się <input type="text"/> . Z tytułu Umowy Gwarancji, Gwarantowi Emisji należne będzie wynagrodzenie w wysokości <input type="text"/> .	
Inne:	<input type="text"/>	

2. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI

Tryb emisji:	<input type="text"/>
Minimalna wielkość zapisu:	<input type="text"/>
Maksymalna wielkość zapisu:	<input type="text"/>

Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje:	Wskazane w Załączniku nr 2 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji
Zasady przydziału Obligacji:	<input type="checkbox"/>
Przewidywane wpływy netto z emisji:	<input type="checkbox"/>
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	<input type="checkbox"/>
Inne:	<input type="checkbox"/>

3. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	<input type="checkbox"/>
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	<input type="checkbox"/>
Przewidywany termin [warunkowego] przydziału:	<input type="checkbox"/>
Przewidywany Dzień Emisji:	<input type="checkbox"/>
Przewidywany termin podania wyników Oferty do	<input type="checkbox"/>

publicznej wiadomości:	
Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu [na Rynku Regulowanym / w ASO]:	[]

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia 2017/1129, 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 poprzez złożenie oświadczenia w tym przedmiocie firmie inwestycyjnej, która przyjęła od Inwestora zapis na Obligacje (w sposób przewidziany w regulacjach wewnętrznych takiej firmy inwestycyjnej), w terminie 3 (trzech) 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.

PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA EMITENTA

14.5 Umowa Administrowania Zabezpieczeniami

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

zawarta pomiędzy:

Cavatina Holding S.A.

jako Emitentem

a

Gessel Trust Services sp. z o.o.

jako Administratorem

Niniejsza umowa administrowania zabezpieczeniami („Umowa”) została zawarta w dniu 18 lutego 2026 r. pomiędzy:

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, posiadającą NIP: 6793154645 i REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN – wpłaconym w całości („Emitent”), reprezentowaną przez Rafała Malarza – Prezesa Zarządu

a

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („Administrator”), reprezentowaną przez Małgorzatę Badowską – Prezesa Zarządu,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każda z nich indywidualnie „Stroną”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. w dniu 18 lutego 2026 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1/02/2026 („Uchwała Programowa”), na podstawie której w Spółce ustanowiony został V Prospektowy Program Emisji Obligacji („Program”), w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („Obligacje”);
- B. zgodnie z Uchwałą Programową:
- Obligacje będą emitowane wyłącznie w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie sporządzonego przez Emitenta prospektu podstawowego w rozumieniu art. 2 lit. s) Rozporządzenia 2017/1129 („Prospekt”),
 - Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem każdej serii Obligacji w ramach Programu będzie co najmniej ustanawiane przez Poręczyciela poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji danej serii do wysokości nie wyższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji danej serii;
- C. podstawowe prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy zostaną określone w Podstawowych Warunkach Emisji. Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Emisji. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji stanowiąc będą łącznie warunki emisji Obligacji danej serii w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („Warunki Emisji”);
- D. intencją Stron jest powierzenie Administratorowi pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczeń;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

1.1 Wszelkie zwroty pisane w Umowie wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażeń w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażeń w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

- 1.1.1 „Dzień Emisji” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. albo ewidencji osób uprawnionych z Obligacji danej serii, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie (w zależności od trybu emisji Obligacji danej serii);

- 1.1.2 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Administrator prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Umowie;
- 1.1.3 „**Grupa Emitenta**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.4 „**Instrukcja Obligatariusza**” oznacza sporządzoną przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 instrukcję dochodzenia przez Administratora zaspokojenia roszczeń Obligatariusza z tytułu Obligacji danej serii z majątku Poręczyciela jako przedmiotu zabezpieczenia Obligacji danej serii, do której to instrukcji powinny zostać załączone (pod rygorem braku jej uznania przez Administratora):
- a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza,
 - b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji,
 - c) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;
- 1.1.5 „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- 1.1.6 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.7 „**Koszty**” ma znaczenie nadane w pkt. 4.6;
- 1.1.8 „**Obligacje**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
- 1.1.9 „**Obligatariusz**” oznacza Obligatariusza w rozumieniu Warunków Emisji;
- 1.1.10 „**Okres Zabezpieczenia**” oznacza okres od dnia zawarcia Umowy Poręczenia do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych;
- 1.1.11 „**Osoby Zwolnione**” ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;
- 1.1.12 „**Ostateczne Warunki Emisji**” oznacza ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, które zostaną przyjęte przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta o emisji Obligacji danej serii;
- 1.1.13 „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**” oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, złożone na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 1.1.14 „**Podstawowe Warunki Emisji**” oznacza podstawowe warunki emisji Obligacji, które będą stanowić załącznik do Prospektu, a których wzór Emitent przekazał Administratorowi z chwilą zawarcia Umowy;
- 1.1.15 „**Poręczenie**” oznacza udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji danej serii do maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, nie wyższej jednak niż 37.500.000 PLN (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych);
- 1.1.16 „**Poręczyciel**” Cavatina sp. z o.o. 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: 0000528885;

- 1.1.17 „**Postępowanie**” ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;
 - 1.1.18 „**Program**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
 - 1.1.19 „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
 - 1.1.20 „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową dostępną pod adresem: <https://cavatina.pl/>;
 - 1.1.21 „**Uchwała Programowa**” ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
 - 1.1.22 „**Umowa Poręczenia**” oznacza zawartą pomiędzy Poręczycielem a Administratorem umowę będącą podstawą udzielenia Poręczenia przez Poręczyciela;
 - 1.1.23 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
 - 1.1.24 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
 - 1.1.25 „**Warunki Emisji**” ma znaczenie nadane w lit. B preambuły Umowy;
 - 1.1.26 „**Wierzytelności Zabezpieczone**” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne z tytułu Obligacji danej serii, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji danej serii, odsetek od Obligacji danej serii, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii.
- 1.2 Wszelkie wyrażenia pisane w Umowie wielką literą, a wprost w niej niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.
 - 1.3 Odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji.
 - 1.4 Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiegokolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakikolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiegokolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby” lub „podmiotu” obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu.
 - 1.5 Odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Umowy.
 - 1.6 Nagłówki użyte są w Umowie jedynie dla wygody i należy je pominąć przy interpretacji Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i tym samym upoważnia Administratora do wykonywania względem Poręczenia praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zgadza się na ustanowienie

go administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia.

- 2.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że na rzecz Administratora zostanie każdorazowo dodatkowo złożone Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, niestanowiące zabezpieczenia Obligacji danej serii, natomiast będące instrumentem usprawniającym dochodzenie przez Administratora roszczeń w stosunku do Poręczyciela z tytułu Poręczenia.
- 2.3 Administrator jest zobowiązany do wykonywania funkcji określonej w pkt. 2.1 mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy, przy czym Administrator jest uprawniony do wstrzymania się podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia roszczeń Obligatariusza z tytułu Obligacji danej serii z majątku Poręczyciela jako przedmiotu Poręczenia do czasu otrzymania od Obligatariusza Instrukcji Obligatariusza.

3. OBOWIĄZKI EMITENTA

- 3.1 Emitent zobowiązuje się doręczyć Administratorowi Prospekt najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych przed planowanym rozpoczęciem emisji Obligacji pierwszej serii. Emitent zobowiązuje się doręczyć Administratorowi Ostateczne Warunki Emisji najpóźniej w dniu rozpoczęcia emisji Obligacji danej serii. Strony zgodnie postanawiają, że powyższe zobowiązania Emitenta uznaje się za należyte wykonane w przypadku zawiadomienia Administratora za pośrednictwem poczty elektronicznej o publikacji odpowiednio Prospektu lub Ostatecznych Warunków Emisji na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.2 W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel podejmie wszelkie dozwolone prawem czynności niezbędne do ważnego i skutecznego udzielenia Poręczeń oraz złożenia Oświadczeń Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami Warunków Emisji, w szczególności zapewnienia zawarcia przez Poręczyciela z Administratorem Umów Poręczenia oraz złożenia przez Poręczyciela Oświadczeń Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji i doręczenia go Administratorowi w terminie do Dnia Emisji Obligacji danej serii.
- 3.3 Emitent zobowiązany jest do przedstawiania Administratorowi w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych po jej powzięciu informacji o (i) wszelkich zdarzeniach dotyczących istotnych aktywów Poręczyciela lub mających istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela oraz (ii) wszelkich zmianach w dokumentach i informacjach przekazanych wcześniej Administratorowi w wykonaniu Umowy lub Umowy Poręczenia, przy czym zobowiązanie, o którym mowa w niniejszym pkt. 3.3 dotyczy w szczególności informacji o okoliczności mogącej stanowić Przypadek Naruszenia.
- 3.4 Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych, po powzięciu informacji przez Emitenta, zawiadomi Administratora za pośrednictwem poczty elektronicznej o:
 - 3.4.1 wszelkich działaniach podjętych lub planowanych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela;
 - 3.4.2 wystąpieniu zdarzenia określonego w pkt. 11.1 – 11.3.2 Podstawowych Warunków Emisji lub zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia;
 - 3.4.3 emisji przez Emitenta każdej nowej serii Obligacji oraz przekaże Administratorowi poświadczoną przez osobę uprawnioną (a w przypadku reprezentacji łącznej – osoby uprawnione) do reprezentacji Emitenta lub notariusza kopię warunków emisji takich Obligacji;
 - 3.4.4 doręczonym Emitentowi przez Obligatariusza żądaniu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

- 3.5 Emitent zobowiązuje się, że na żądanie Administratora, będzie współpracować z Administratorem w związku z wszelkimi zgłoszeniami, zgodami lub zezwoleniami, które muszą zostać dokonane lub uzyskane w związku z zaspokojeniem Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela.
- 3.6 Emitent zobowiązuje się do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta właściwych ogłoszeń i powiadomień kierowanych przez Administratora do Obligatariuszy, niezwłocznie po otrzymaniu treści takiego ogłoszenia od Administratora. Przekazanie przez Administratora ogłoszenia kierowanego do Obligatariuszy do publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, uznawane będzie na potrzeby przesądzenia istnienia odpowiedzialności Administratora za prawidłowe dokonanie ogłoszenia. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub zaniechanie prawidłowej publikacji takiego ogłoszenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.7 W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Stronę.

4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA

4.1 Administrator jest uprawniony i zobowiązany do:

- 4.1.1 podjęcia wszelkich, pozostających po stronie Administratora czynności niezbędnych do ustanowienia Poręczeń, w szczególności zawarcia z Poręczycielem Umów Poręczenia;
- 4.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela w odniesieniu do Poręczeń, w tym z wykorzystaniem Oświadczeń Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji;
- 4.1.3 reprezentowania interesów Obligatariusza wobec Emitenta i Poręczyciela w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela, w sytuacji, gdy Emitent nie wywiązuje się ze swoich obowiązków do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszowi;
- 4.1.4 podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariusza poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela na warunkach określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz Umowie Poręczenia;
- 4.1.5 dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z majątku Poręczyciela oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych;
- 4.1.6 informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela;

przy czym Administrator jest uprawniony do powstrzymania się z podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariusza poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela do czasu otrzymania Instrukcji Obligatariusza.

- 4.2 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 4.3 Administrator ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie lub Umowach Poręczenia. Obowiązki Administratora wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty te wyraźnie stanowią inaczej. Zasady dochodzenia zaspokojenia z majątku Poręczyciela zostaną określone w Umowach Poręczenia w sposób zgodny z Warunkami Emisji.

- 4.4 Administrator powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
- 4.5 Administrator nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli, według jego zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie Obligatariusza, Administrator wskaże w formie dokumentowej rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 4.6 W przypadku konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek uzasadnionych kosztów i opłat związanych z realizacją Umowy lub Umów Poręczenia, w tym dochodzeniem roszczeń na podstawie ww. dokumentów, w szczególności opłat sądowych, opłat urzędowych, kosztów komorniczych, opłat skarbowych, podatków i innego rodzaju świadczeń publicznoprawnych, taks notarialnych, kosztów pozyskania dokumentów urzędowych lub prywatnych, kosztów doradztwa prawnego, uzyskania opinii eksperckich („Koszty”) zostaną one pokryte przez Emitenta. Administrator, przed podjęciem ww. czynności, ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów. W przypadku braku przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie lub Umowach Poręczenia, w szczególności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, do czasu przekazania tych kwot przez Emitenta lub Obligatariuszy. W celu umożliwienia Administratorowi podjęcia czynności określonych w Umowie lub Umowach Poręczenia, w szczególności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów, a przekazane w ten sposób kwoty powiększać będą Wierzytelność Zabezpieczoną takiego Obligatariusza.
- 4.7 Administrator może upoważnić, udzielając pełnomocnictwa lub w jakikolwiek inny sposób, jakkolwiek osobę, do wykonywania wszelkich praw lub swobodnego podejmowania decyzji, przysługujących mu na podstawie Umowy. Każdego takiego upoważnienia można udzielić na warunkach (włącznie z prawem substytucji) i z zastrzeżeniem postanowień, które Administrator uzna za stosowne. Bez uszczerbku dla praw do udzielenia upoważnienia, Administrator zawiadomi Emitenta, czy i kto został upoważniony do wykonywania praw lub podejmowania decyzji na podstawie niniejszego postanowienia. Udzielenie takiego upoważnienia na mocy Umowy nie będzie miało wpływu na prawa i obowiązki Stron. Za działania lub zaniechania osób, którym Administrator udzieli pełnomocnictwa, w tym na zasadach substytucji, Administrator ponosi odpowiedzialność jak za działania lub zaniechania własne.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z MAJĄTKU PORĘCZYCIELA

- 5.1 Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz Umowie Poręczenia.
- 5.2 Administrator może przystąpić do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z majątku Poręczyciela wyłącznie na warunkach przewidzianych prawem i określonych w Warunkach Emisji oraz Umowach Poręczenia, po uprzednim powiadomieniu Emitenta.
- 5.3 Administrator, podejmując decyzję o sposobie prowadzenia egzekucji z majątku Poręczyciela, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interes Emitenta i Poręczyciela, w zakresie w jakim jego realizacja nie zagraża interesom Obligatariuszy.
- 5.4 W przypadku uzyskania przez Administratora zaspokojenia z majątku Poręczyciela, Administrator dokona odpowiedniego rozliczenia uzyskanych kwot, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:

- 5.4.1 w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora z tytułu Umowy, jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, Kosztów i wydatków Administratora;
 - 5.4.2 w drugiej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w zakresie Kosztów poniesionych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.6;
 - 5.4.3 w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych przysługujących Obligatariuszom w pozostałym zakresie, proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności Zabezpieczonej, jaką posiadał dany Obligatariusz;
 - 5.4.4 w czwartej kolejności – po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych –na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.
- 5.5 Wszelkie środki pieniężne uzyskane przez Administratora w wyniku zaspokojenia z majątku Poręczyciela, które zgodnie z pkt. 5.4 powinny zostać przeznaczone na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, zostaną przekazane przez Administratora na rzecz Obligatariusza przelewem na rachunek bankowy Obligatariusza wskazany w Instrukcji Obligatariusza, w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia ich otrzymania przez Administratora lub od doręczenia Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później.
- 5.6 Jeżeli względem Wierzytelności Zabezpieczonych wystąpią przesłanki uprawniające Administratora do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z majątku Poręczyciela, w szczególności Obligatariusz nie złoży Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

- 6.1 Administrator powinien dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności, przy wykonywaniu Umowy. Administrator nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie lub zaniechanie, jeśli jego działanie lub powstrzymanie się od działania jest zgodne z instrukcją Obligatariusza składaną zgodnie z Umową i przepisami prawa.
- 6.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za:
- 6.2.1 adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi w związku z Umową lub Umowami Poręczenia;
 - 6.2.2 ważność lub skuteczność Poręczenia i Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji;
 - 6.2.3 możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych, w szczególności ze względu na wielkość majątku Poręczyciela niewystarczającą do pełnego lub częściowego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych..
- 6.3 W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas z przyczyn, za które Administrator odpowiedzialności nie ponosi, Administrator nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora.
- 6.4 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub Umowami Poręczenia lub emisją Obligacji i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane winą umyślną po jego stronie. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem Umowy lub Umów Poręczenia, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej. W przypadku, gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne

bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z Umową lub Umowami Poręczenia lub wykonywaniem przez Administratora jego funkcji.

- 6.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Poręczyciela oraz jakichkolwiek osób działających w ich imieniu lub na ich zlecenie, które nie było zależne od Administratora lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta lub Poręczyciela w Umowie lub Umowach Poręczenia oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez ww. podmioty oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy lub Umów Poręczenia, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 6.6 W przypadku, gdy w związku z Umową lub Umowami Poręczenia lub emisją Obligacji zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora, które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową lub Umowami Poręczenia, a na skutek takich roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora świadczeń pieniężnych oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin w sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy lub Umów Poręczenia następuje z przyczyn leżących po stronie Emitenta lub Poręczyciela.
- 6.7 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku kwotą wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora, jeśli Administrator podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator korzysta dla tego celu.
- 6.8 Odpowiedzialność Administratora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub Umów Poręczenia ograniczona jest do 5-krotności otrzymanego przez Administratora wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) z tytułu Umowy.
- 6.9 Odpowiedzialność Stron z tytułu lub w związku z Umową ograniczona jest do wysokości szkody rzeczywistej (damnum emergens).
- 6.10 Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora z odpowiedzialności względem podmiotów trzecich innych niż Emitent, jeżeli Administrator nie jest w stanie wykonać Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Emitent lub Poręczyciel.

7. KLAUZULA INDEMNITY

- 7.1 W przypadku, jeżeli Administrator, członkowie jego zarządu, pracownicy lub współpracownicy (łącznie „**Osoby Zwolnione**”) zostaną włączone w proces, postępowanie, dochodzenie lub śledztwo, z wyłączeniem postępowań pomiędzy Administratorem a Emitentem (łącznie „**Postępowanie**”), w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Umowami Poręczenia lub emisją Obligacji, wówczas Emitent zobowiązuje się zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie wydatki (w tym koszty spraw sądowych i koszty zastępstwa procesowego) w miarę jak takie Osoby Zwolnione będą ponosić takie wydatki w związku z Postępowaniem, niezwłocznie po ich poniesieniu. Emitent zobowiązuje się również zwolnić z odpowiedzialności, chronić oraz zabezpieczać Osoby Zwolnione w możliwie najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa przed jakimikolwiek szkodami, roszczeniami, odszkodowaniami, zobowiązaniami oraz koniecznymi i uzasadnionymi wydatkami powstałymi w związku z jakąkolwiek kwestią w jakikolwiek sposób związaną z Umową lub Umowami Poręczenia lub emisją Obligacji, a w przypadku, gdy nie będzie to możliwe – naprawić lub zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie

uzasadnione oraz udokumentowane odszkodowania, chyba że stosowny sąd stwierdzi w prawomocnym orzeczeniu, że takie szkody, roszczenia, odszkodowania, zobowiązania lub wydatki były wynikiem winy umyślnej danej Osoby Zwolnionej. W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie wobec Osoby Zwolnionej roszczeń, pism lub zawiadomień będących konsekwencją okoliczności wskazanych powyżej, Osoba Zwolniona zobowiązuje się, a Administrator zobowiązuje się zapewnić realizację tego zobowiązania za Osobę Zwolnioną inną niż Administrator, (i) w zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa, powiadomić o tym fakcie Emitenta niezwłocznie (nie później niż w ciągu 5 Dni Roboczych, lecz w każdym przypadku w terminie umożliwiającym podjęcie środków prawnych w terminie określonym przez sąd, urząd lub organ orzekający, prowadzący postępowanie lub podmiot dochodzący) po zgłoszeniu roszczenia wraz udostępnieniem pełnej treści roszczeń i powództw, (ii) w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa, konsultować z Emitentem podejmowane działania, przyjętą strategię, jak również (iii) umożliwić Emitentowi, na jej żądanie, udział w postępowaniu, w tym w formie interwencji ubocznej oraz umożliwić przedstawianie pisemnego stanowiska w zakresie formułowanych zarzutów lub roszczeń, (iv) bez uprzedniej pisemnej zgody Emitenta, nie zawierać umowy, nie zrzekać się roszczeń i zarzutów, ani nie uznawać powództwa. Zobowiązanie Emitenta uzależnione jest od spełnienia przez Osoby Zwolnione opisanych powyżej warunków.

- 7.2 Emitent zobowiązuje się i potwierdza, że żadna z Osób Zwolnionych innych niż Administrator nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta ani wobec żadnej osoby występującej z roszczeniem w imieniu lub na rzecz Emitenta, w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Umowami Poręczenia lub emisją Obligacji. Powyższe ograniczenia odpowiedzialności nie mają zastosowania w przypadku wyrządzenia szkody wskutek winy umyślnej po stronie Osoby Zwolnionej.
- 7.3 Emitent zobowiązuje się i potwierdza, że żadna z Osób Zwolnionych nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta ani wobec żadnej osoby występującej z roszczeniem w imieniu lub na rzecz Emitenta, ani wobec żadnej innej osoby w związku z wyłącznym działaniem lub zaniechaniem, wykonaniem lub niewykonaniem przez inne podmioty zaangażowane przez Emitenta w emisję Obligacji.

8. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

8.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora:

8.1.1 za pełnienie funkcji Administratora na podstawie Umowy, w tym przygotowanie lub weryfikację projektów Umowy Poręczenia i Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji:

8.1.1.1 dla pierwszej serii Obligacji – jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości 19.000 PLN (dziewiętnaście tysięcy złotych) netto,

8.1.1.2 za każdą kolejną serię Obligacji – wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości 10.000 PLN (dziesięć tysięcy złotych) netto;

8.1.2 za dokonywanie na podstawie Umowy wszelkich czynności związanych z (i) zachowaniem praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji, (ii) dochodzeniem zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z majątku Poręczyciela na podstawie Umowy Poręczenia, w tym z wykorzystaniem Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, (iii) zaspokajaniem Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym rozliczaniem kwot uzyskanych w wyniku dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z majątku Poręczyciela na podstawie Umowy Poręczenia, wynagrodzenia dodatkowego w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników lub współpracowników Administratora na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości 600,00 PLN (sześćset złotych) netto.

8.2 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.1, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora najwcześniej w Dniu Emisji Obligacji danej serii.

- 8.3 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.2 płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora, do której to faktury VAT Administrator dołączy wykaz czasu pracy stanowiący podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia dodatkowego wskazanego w ww. fakturze VAT.
- 8.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa pkt. 8.1.1 i 8.1.2, nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 8.5 Wynagrodzenie uznaje się za zapłacone z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Administratora w fakturze VAT całością wynagrodzenia objętego daną fakturą VAT.
- 8.6 Niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora, Emitent zobowiązuje się pokryć określone w pkt. 5.7 uzasadnione koszty i opłaty ponoszone przez Administratora w związku z realizacją Umowy lub Umowy Poręczenia.
- 8.7 W przypadku, gdy Administrator nie zażąda uprzedniego przekazania przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów, zwrot takich Kosztów powinien nastąpić według uznania Administratora: (i) w drodze powiększenia kwoty wynagrodzenia wskazanej w fakturze VAT, o której mowa w pkt. 8.3, o Koszty poniesione przez Administratora w miesiącu, za który wynagrodzenie objęte jest daną fakturą VAT, (ii) w drodze refakturowania danych Kosztów na Emitenta, (iii) w inny sposób uzgodniony odrębnie pomiędzy Administratorem a Emitentem.
- 8.8 Celem zabezpieczenia wykonywania przez Administratora czynności, o których mowa w pkt. 8.1.2, Emitent wpłaci, do Dnia Emisji pierwszej serii Obligacji, kwotę 18.000 PLN (osiemnaście tysięcy złotych) na rachunek bankowy Administratora odrębnie przez niego wskazany („**Depozyt**”). Administrator może wykorzystać Depozyt tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora na podstawie Umowy i Umów Poręczenia, jak również na pokrycie wymagalnego wynagrodzenia Administratora z tytułu Umowy. Depozyt (pomniejszony o wypłaty dokonane przez Administratora zgodnie z niniejszym pkt. 8.8) zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 30 (trzydziestu) dni po dniu wygaśnięcia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 8.9 Emitent niniejszym wyraża zgodę na otrzymywanie faktur VAT drogą elektroniczną na następujących adres e-mail Emitenta: faktury.elektroniczne@cavatina.pl.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1 Każda ze Stron oświadcza i zapewnia drugą Stronę, mając świadomość, że druga Strona zawarła Umowę opierając się na tych oświadczeniach i zapewnieniach, że:
- 9.1.1 posiada pełną zdolność do czynności prawnych w zakresie zawarcia Umowy oraz wykonania wynikających z niej zobowiązań, a osoby reprezentujące daną Stronę przy zawarciu Umowy są do tego należycie umocowane;
- 9.1.2 Umowa stanowi ważną i skuteczną umowę, możliwą do egzekucji w stosunku do danej Strony stosownie do jej postanowień;
- 9.1.3 po stronie danej Strony nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność, zgodność z prawem, wykonanie lub skuteczność Umowy;
- 9.1.4 wykonała wszystkie niezbędne czynności w celu zatwierdzenia zawarcia, wykonania i realizacji Umowy oraz przewidzianych w niej czynności, w tym w szczególności uzyskała niezbędne zgody korporacyjne;
- 9.1.5 brak jest po stronie danej Strony jakichkolwiek podstaw do uznania za nieważne lub bezskuteczne jakichkolwiek postanowień Umowy;
- 9.1.6 zawarcie Umowy i wykonanie jej postanowień przez daną Stronę;

- a) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, które mają zastosowanie do danej Strony w związku z Umową,
- b) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia dokumentów regulujących funkcjonowanie danej Strony ani żadnej uchwały jej organów,
- c) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego daną Stronę;
- d) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących daną Stronę lub obciążających jej majątek praw i roszczeń osób trzecich,
- e) nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień Umowy przez daną Stronę;

9.1.7 na dzień zawarcia Umowy, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz dana Strona nie jest zagrożona żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność, skuteczność lub wejście w życie Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie Umowy względem tej Strony; w szczególności nie toczy się wobec danej Strony ani nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia wobec niej postępowania upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego.

9.2 Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

- 9.2.1 Emitent oraz Poręczyciel nie zalega z zapłatą żadnych podatków, zobowiązań z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych zobowiązań publicznoprawnych i nie zostało zgłoszone żadne roszczenie o zapłatę takich zobowiązań;
- 9.2.2 Emitent oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, o którym mowa w art. 55 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
- 9.2.3 Emitent oraz Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru zastawów skarbowych jako właściciel przedmiotów zastawów skarbowych.

10. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 10.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do upływu Okresu Zabezpieczenia.
- 10.2 Administrator jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy.
- 10.3 Emitent jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jedynie za uprzednią zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy (oraz na warunkach w niej zawartych) oraz pod warunkiem ustanowienia nowego administratora zabezpieczeń.
- 10.4 W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt. 10.2 i 10.3, oraz w sytuacji, gdy Administrator nie będzie mógł dalej pełnić funkcji przewidzianej Umową, lub pełnienie tej funkcji będzie znaczenie utrudnione w szczególności z przyczyn niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy, Emitent zobowiązuje się podjąć z Administratorem rozmowy na temat ewentualnego znalezienia innego podmiotu, który podjąłby się pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń. Do czasu wyboru nowego administratora zabezpieczeń, Administrator powinien

podejmować wszystkie konieczne i niezbędne czynności mając na celu interes Obligatariuszy. W celu powołania nowego administratora zabezpieczeń Emitent zobowiązuje się do:

- 10.4.1 zawarcia z osobą trzecią umowy, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem zabezpieczeń;
 - 10.4.2 spowodowania, że osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w pkt. 10.4.1 zawrze z Administratorem umowę, na mocy której na tę osobę trzecią przeniesione zostaną wszelkie prawa z tytułu Umowy oraz dokumentacji stanowiącej podstawę ustanowienia zabezpieczeń.
- 10.5 W przypadku zawarcia przez Emitenta umowy, o której mowa w pkt. 10.4.1, Administrator zobowiązany będzie do zawarcia z osobą trzecią, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w pkt. 10.4.1 umowy, na mocy której na tę osobę trzecią przeniesione zostaną wszelkie prawa z tytułu Umowy oraz Umowy Poręczenia.

11. ZAWIADOMIENIA

- 11.1 Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ilekroć Umowa nie zastrzega innej formy składania przez Emitenta lub Administratora oświadczeń woli w związku z Umową, przyjmuje się, że oświadczenia te składane będą w formie dokumentowej za pośrednictwem poczty elektronicznej. Forma składanych przez Strony oświadczeń woli stanowi w stosunkach prawnych pomiędzy nimi formę szczególną w rozumieniu art. 76 Kodeksu Cywilnego. Na żądanie Strony, do której oświadczenie to było skierowane w formie szczególnej, Strona przekazująca takie oświadczenie dodatkowo prześle sporządzone w formie pisemnej lub formie elektronicznej potwierdzenie oświadczeń złożonych w ww. szczególnej formie. Niezależnie od powyższego uprawnienia oświadczenie będzie uważane za złożone w chwili, gdy doszło do adresata w formie szczególnej, a nie w chwili otrzymania przez niego ww. potwierdzenia.
- 11.2 Wszelkie zawiadomienia i korespondencja sporządzane na podstawie lub w związku z Umową będą wysyłane pocztą elektroniczną, pocztą kurierską, listem poleconym lub doręczane osobiście, na następujące adresy:
- 11.2.1 dla Administratora:
Gessel Trust Services sp. z o.o.
Adres: ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa
Email: m.badowska@gessel.pl
 - 11.2.2 dla Emitenta:
Cavatina Holding S.A.
Adres: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
Email: rafal.malarz@cavatina.pl; daniel.draga@cavatina.pl; szymon.bedkowski@cavatina.pl; karol.stefanski@cavatina.pl.
- 11.3 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń wskazanych w pkt. 11.2. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie lub w formie elektronicznej pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4 Jeżeli dana Strona nie powiadomi drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt. 11.3, zawiadomienia i inna korespondencja, o których mowa w pkt. 11.2, powinny być doręczane na adres wskazany w pkt. 11.2 lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt. 11.3.

- 11.5 Za dzień otrzymania przez daną Stronę zawiadomienia lub innej korespondencji, o których mowa w pkt. 11.2., będzie uważany:
- 11.5.1 w przypadku poczty elektronicznej (e-mail): dzień otrzymania potwierdzenia dokonania transmisji (wpływu wiadomości na serwer adresata);
 - 11.5.2 w przypadku doręczenia osobistego – dzień faktycznego doręczenia;
 - 11.5.3 w przypadku przesyłki listowej poleconej oraz przesyłki kurierskiej - dzień doręczenia lub ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.
- 11.6 Zawiadomienia lub inna korespondencja będą uznawane za prawidłowo doręczone również w przypadku odmowy ich przyjęcia przez adresata.
- 11.7 Administrator wskazuje dane teleadresowe określone w pkt. 11.2.1 jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem przez Obligatariuszy.

12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 12.1 Umowa stanowi całość porozumienia Stron w zakresie w niej regulowanym i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia, ustalenia lub negocjacje pisemne lub ustne pomiędzy Stronami w tym zakresie i ma wobec nich pierwszeństwo. Strony nie złożyły ani nie sformułowały jakichkolwiek oświadczeń, przyrzeczeń, zgód, warunków ani zapewnień, które nie są zawarte w treści Umowy, ani na takowych nie polegają.
- 12.2 Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
- 12.3 Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.
- 12.4 Umowa podlega prawu polskiemu i winna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.
- 12.5 Wszelkie spory związane z zawarciem, wykonywaniem oraz skutkami niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora w chwili zawarcia Umowy.
- 12.6 Umowa została sporządzona w formie elektronicznej. Wszelkie poprawki, uzupełnienia lub inne zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.

PODPISY:

W imieniu i na rzecz Emitenta:

W imieniu i na rzecz Administratora:

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór Instrukcji Obligatariusza

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**”)

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**”)

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Emitent**”)

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 18 lutego 2026 r. („**Umowa**”), [jako *Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] obligacji Emitenta serii [●] („**Obligacje**”), w związku z powstaniem w dniu [●] r. stanu wymagalności przysługujących Obligatariuszowi wobec Emitenta Wierzytelności Zabezpieczonych, niniejszym wnoszę o podjęcie przez Administratora czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela jako przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

Wskazuję, że w przypadku pozyskania przez Administratora środków pieniężnych pozwalających na zaspokojenie przysługujących Obligatariuszowi Wierzytelności Zabezpieczonych zgodnie z Umową, środki takie powinny zostać przekazane na rachunek bankowy Obligatariusza o numerze [●] prowadzony przez [●].

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz:

- wyraża zgodę na pokrycie w całości lub w części Kosztów, o ile nie zostaną one pokryte przez Emitenta zgodnie z Umową;
- [należy / nie należy] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Instrukcję Obligatariusza w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

- 1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
- 2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

SPÓŁKA

Cavatina Holding S.A.

ul. Wielicka 20
30-552 Kraków
Polska

FIRMA INWESTYCYJNA

Michael/Ström Dom Maklerski S.A.

ul. Pańska 97
00-834 Warszawa
Polska

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI

Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p.

ul. Sienna 39
00-121 Warszawa
Polska