

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2022A
CAVATINA HOLDING S.A.

Warszawa, 10 lutego 2022 r.

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **CAVATINA Holding S.A.** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28b, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 323.676.574 PLN (trzysta dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.cavatina.pl („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Obligacje serii P2022A („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) na podstawie: (i) uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 2/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. ws. wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Spółki nr 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji oraz (iii) uchwały Zarządu Spółki nr 2/02/2022 z dnia 10 lutego 2022 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A w ramach 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 10 stycznia 2022 roku („**Prospekt**”).

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

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

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

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

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2022A
Wstępny kod ISIN:	PLCVTNH00081
Liczba oferowanych Obligacji:	do 50 000 (pięćdziesięciu tysięcy)
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 50 000 000 PLN (pięćdziesięciu milionów złotych)
Cena Emisyjna:	jest stała i równa wartości nominalnej - 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Minimalna wielkość zapisu:	1 sztuka
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w załączniku do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji
Zasady redukcji zapisów:	redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji
Tryb rejestracji Obligacji:	rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku
Agent Techniczny:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji:	Rynek Regulowany

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 14 lutego 2022 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 25 lutego 2022 r.

Przewidywany termin warunkowego przydziału: 3 marca 2022 r.

Przewidywany Dzień Emisji: 8 marca 2022 r.

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: 8 marca 2022 r.

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym: 8 marca 2022 r.

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

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

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

Dzień Wykupu: 8 września 2025 r.

Okresy Odsetkowe:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia stopy bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji - 4 Dni Robocze	Dzień Emisji	1 września 2022 r.	8 września 2022 r.
2.	2 września 2022 r.	8 września 2022 r.	1 marca 2023 r.	8 marca 2023 r.
3.	2 marca 2023 r.	8 marca 2023 r.	1 września 2023 r.	8 września 2023 r.
4.	4 września 2023 r.	8 września 2023 r.	1 marca 2024 r.	8 marca 2024 r.
5.	4 marca 2024 r.	8 marca 2024 r.	2 września 2024 r.	8 września 2024 r.
6.	3 września 2024 r.	8 września 2024 r.	3 marca 2025 r.	8 marca 2025 r.
7.	4 marca 2025 r.	8 marca 2025 r.	1 września 2025 r.	8 września 2025 r.

Oprocentowanie: zmienne

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: 6,00%

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: WIBOR dla depozytów 6 miesięcznych. Informacje dotyczące wysokości stopy WIBOR w przeszłości są udostępniane bezpłatnie przez GPW Benchmark S.A.

Premia oraz dopuszczalne dni realizacji prawa wcześniejszego wykupu:

Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
8 marca 2023 r.	1,00%
8 września 2023 r.	0,75%
8 marca 2024 r.	0,50%
8 września 2024 r.	0,00%
8 marca 2025 r.	0,00%

Przewidywane wpływy netto z emisji: 48 500 000 PLN

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: 1 500 000 PLN

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

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

PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA EMITENTA:

ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2022A – PODSUMOWANIE

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami” w związku z ofertą Obligacji serii P2022A. Informacje te są ponumerowane w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W niektórych przypadkach gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie można będzie wskazać żadnych informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

Sekcja 1. Wprowadzenie zawierające ostrzeżenia		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w Obligacje powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu (w tym Podstawowych Warunków Emisji), Ostatecznych Warunków Emisji oraz ewentualnych suplementów i komunikatów aktualizujących do Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, że Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, że w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w Obligacje.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2022A.	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00081.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma):	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
	Forma prawna	Spółka Akcyjna
	Kraj założenia:	Polska
	Siedziba:	Kraków
	Adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
	Numer NIP:	6793154645
	Numer REGON:	368028192
	Telefon:	+ 48 33 333 91 10
	Adres strony internetowej:	www[.]cavatina[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	biuro[@]cavatina[.]pl
Kod LEI	259400LL41Q1CCOZ9M08	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Nazwa:	Komisja Nadzoru Finansowego
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
	Numer NIP:	7010902185

	Numer REGON: 382088467 Telefon: +48 22 262 50 00 Adres strony internetowej: www[.]knf[.]gov[.]pl Adres poczty elektronicznej: knf[@]knf[.]gov[.]pl
Data zatwierdzenia Prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 r.
Sekcja 2. Kluczowe informacje na temat Emitenta	
Kto jest Emitentem papierów wartościowych?	Emitentem papierów wartościowych jest Cavatina Holding Spółka Akcyjna. Emitent wraz ze spółkami zależnymi tworzy grupę kapitałową (Grupa). Grupa jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych*. Od 2015 r., tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy**, do Daty Prospektu Grupa zakończyła budowę dwunastu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni ponad 190 tys. m² GLA, z których pięć***, o łącznej powierzchni ponad 80 tys. m² GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej 900 mln zł****, a kolejne cztery nieruchomości o łącznej powierzchni blisko 70 tys. m² GLA zostały skomercjalizowane w co najmniej 75%. W następnych latach Grupa planuje realizację i zakończenie kolejnych projektów o łącznej powierzchni ponad 450 tys. m² GLA, z czego Grupa zabezpieczyła***** nieruchomości gruntowe dla projektów o łącznej powierzchni ponad 400 tys. m² GLA. 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 Grupy były nagradzane w prestiżowych konkursach branżowych, np. International Property Awards czy European Property Awards. Grupa kładzie również nacisk na zrównoważone budownictwo, co znajduje potwierdzenie w otrzymanych certyfikatach środowiskowych renomowanych organizacji (np. BREEAM). Dzięki powyższym oraz trafnej identyfikacji potrzeb klientów Grupa pozyskuje dla swoich budynków najemców najwyższej jakości, takich jak międzynarodowe korporacje czy czołowe polskie przedsiębiorstwa. Unikalność modelu biznesowego Grupy polega na możliwości samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją projektów nieruchomości biurowych, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych. Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach: (i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów. * 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. ** W 2015 r. nastąpiło rozpoczęcie operacyjnej działalności deweloperskiej przez Podmiot Zabezpieczający, której część aktywów (wybrane projekty w trakcie realizacji oraz udziały w Cavatina GW) wniesiono aportem do Emitenta (a zatem do Grupy) w latach 2017-2018; projekty wniesione aportem były kontynuowane przez Emitenta, natomiast Cavatina GW kontynuuje działalność koncentrując się na pełnieniu funkcji generalnego wykonawcy. *** Wśród pięciu nieruchomości zbytych przez Grupę znajdował się projekt Chmielna 89, którego zbycie nastąpiło poprzez sprzedaż 65% udziałów w spółce Cavatina Office, będącej właścicielem budynku Chmielna 89. **** Na kwotę ponad 900 mln zł składają się transakcje sprzedaży: (i) Diamentum Office (ok. 80 mln zł), (ii) Equal Business Park (ok. 430 mln zł) oraz ponad 100 mln euro wartości

	<i>nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wyliczenia ceny za zbyte udziały w Cavatina Office.</i> ***** <i>Poprzez zabezpieczenie należy rozumieć nabycie nieruchomości gruntowych lub podpisanie umów przedwstępnych nabycia nieruchomości gruntowych, w których warunkiem zawieszającym jest uzyskanie przez Grupę prawomocnego pozwolenia na budowę.</i>																																																																																																																																																																																																																																																																																						
Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?	Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów Grupy: <table> <tr> <th>tys. zł</th><th>01-09.2021*</th><th>01-09.2020*</th><th>zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020</th><th>2020 (badane)</th><th>2019 (badane)</th><th>zmiana 2020 do 2019</th></tr> <tr> <td colspan="7">Działalność kontynuowana</td></tr> <tr> <td>Wynik z najmu i aranżacji</td><td>10 970</td><td>23 927</td><td>-54,2%</td><td>32 951</td><td>16 278</td><td>102,4%</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</td><td>177 552</td><td>93 161</td><td>90,6%</td><td>233 801</td><td>217 998</td><td>7,2%</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</td><td>188 522</td><td>117 088</td><td>61,0%</td><td>266 752</td><td>234 276</td><td>13,9%</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</td><td>165 775</td><td>103 686</td><td>59,9%</td><td>246 504</td><td>210 755</td><td>17,0%</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto</td><td>147 525</td><td>67 758</td><td>117,7%</td><td>199 777</td><td>198 257</td><td>0,8%</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</td><td>118 354</td><td>38 999</td><td>203,5%</td><td>145 713</td><td>159 368</td><td>-8,6%</td></tr> <tr> <td>Inne całkowite dochody</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inne całkowite dochody netto</td><td>(3)</td><td>(36)</td><td>-91,7%</td><td>(49)</td><td>5</td><td>-1080,0%</td></tr> <tr> <td>Dochód całkowity za okres</td><td>118 351</td><td>38 963</td><td>203,8%</td><td>145 664</td><td>159 373</td><td>-8,6%</td></tr> </table> * nie poddane przeglądowi, niebadane Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy: <table> <tr> <th>tys. zł</th><th>30.09.2021*</th><th>31.12.2020 (badane)</th><th>zmiana 30.09.2021 do 31.12.2020</th><th>31.12.2020 (badane)</th><th>31.12.2019 (badane)</th><th>zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019</th></tr> <tr> <td colspan="7">Aktywa</td></tr> <tr> <td>Aktywa trwałe, w tym:</td><td>1 900 327</td><td>1 292 025</td><td>47,1%</td><td>1 292 025</td><td>1 410 678</td><td>-8,4%</td></tr> <tr> <td>- nieruchomości inwestycyjne</td><td>1 735 463</td><td>1 118 426</td><td>55,2%</td><td>1 118 426</td><td>1 309 426</td><td>-14,6%</td></tr> <tr> <td>Aktywa obrotowe</td><td>234 750</td><td>112 864</td><td>108,0%</td><td>112 864</td><td>120 453</td><td>-6,3%</td></tr> <tr> <td>Suma aktywów</td><td>2 135 077</td><td>1 404 889</td><td>52,0%</td><td>1 404 889</td><td>1 531 131</td><td>-8,2%</td></tr> <tr> <td colspan="7">Pasywa</td></tr> <tr> <td>Kapitał własny ogółem</td><td>981 923</td><td>669 521</td><td>46,7%</td><td>669 521</td><td>529 570</td><td>26,4%</td></tr> <tr> <td>Zobowiązania długoterminowe</td><td>784 347</td><td>534 674</td><td>46,7%</td><td>534 674</td><td>669 547</td><td>-20,1%</td></tr> <tr> <td>Zobowiązania krótkoterminowe</td><td>368 807</td><td>200 694</td><td>83,8%</td><td>200 694</td><td>332 014</td><td>-39,6%</td></tr> <tr> <td>Zobowiązania ogółem</td><td>1 153 154</td><td>735 368</td><td>56,8%</td><td>735 368</td><td>1 001 561</td><td>-26,6%</td></tr> <tr> <td>Kapitał własny i zobowiązania</td><td>2 135 077</td><td>1 404 889</td><td>52,0%</td><td>1 404 889</td><td>1 531 131</td><td>-8,2%</td></tr> <tr> <td>Zobowiązania finansowe netto**</td><td>847 742</td><td>533 623</td><td>58,9%</td><td>533 623</td><td>717 010</td><td>-25,6%</td></tr> </table> * nie poddane przeglądowi, niebadane ** oprocentowane kredyty plus pożyczki plus obligacje minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty (na podstawie danych z HIF oraz skonsolidowanych danych śródrocznych) Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy: <table> <tr> <th>tys. zł</th><th>01-09.2021*</th><th>01-09.2020*</th><th>zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020</th><th>2020 (badane)</th><th>2019 (badane)</th><th>zmiana 2020 do 2019</th></tr> <tr> <td colspan="7">Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</td></tr> <tr> <td>Zysk/(strata) brutto</td><td>147 525</td><td>67 758</td><td>117,7%</td><td>199 777</td><td>198 257</td><td>0,8%</td></tr> <tr> <td>Korekty</td><td>(248 450)</td><td>(184 874)</td><td>34,4%</td><td>(342 281)</td><td>(202 479)</td><td>69,0%</td></tr> <tr> <td>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</td><td>(100 925)</td><td>(117 116)</td><td>-13,8%</td><td>(142 504)</td><td>(4 222)</td><td>3275,3%</td></tr> <tr> <td colspan="7">Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej</td></tr> <tr> <td>Wpływy</td><td>25 296</td><td>594 409</td><td>-95,7%</td><td>607 893</td><td>135 417</td><td>348,9%</td></tr> <tr> <td>Wydatki</td><td>400 985</td><td>299 741</td><td>33,8%</td><td>411 054</td><td>301 424</td><td>36,4%</td></tr> <tr> <td>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</td><td>(375 689)</td><td>294 668</td><td>-227,5%</td><td>196 839</td><td>(166 007)</td><td>-218,6%</td></tr> <tr> <td colspan="7">Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</td></tr> <tr> <td>Wpływy</td><td>677 923</td><td>436 073</td><td>55,5%</td><td>447 593</td><td>379 228</td><td>18,0%</td></tr> <tr> <td>Wydatki</td><td>152 321</td><td>545 982</td><td>-72,1%</td><td>530 297</td><td>186 468</td><td>184,4%</td></tr> <tr> <td>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</td><td>525 602</td><td>(109 909)</td><td>-578,2%</td><td>(82 704)</td><td>192 760</td><td>-142,9%</td></tr> <tr> <td>Środki pieniężne na początek okresu</td><td>13 449</td><td>41 818</td><td>-67,8%</td><td>41 818</td><td>19 282</td><td>116,9%</td></tr> <tr> <td>Środki pieniężne na koniec okresu</td><td>62 437</td><td>109 461</td><td>-43,0%</td><td>13 449</td><td>41 818</td><td>-67,8%</td></tr> </table> * nie poddane przeglądowi, niebadane Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne						tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019	Działalność kontynuowana							Wynik z najmu i aranżacji	10 970	23 927	-54,2%	32 951	16 278	102,4%	Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	177 552	93 161	90,6%	233 801	217 998	7,2%	Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	188 522	117 088	61,0%	266 752	234 276	13,9%	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	165 775	103 686	59,9%	246 504	210 755	17,0%	Zysk (strata) brutto	147 525	67 758	117,7%	199 777	198 257	0,8%	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	118 354	38 999	203,5%	145 713	159 368	-8,6%	Inne całkowite dochody							Inne całkowite dochody netto	(3)	(36)	-91,7%	(49)	5	-1080,0%	Dochód całkowity za okres	118 351	38 963	203,8%	145 664	159 373	-8,6%	tys. zł	30.09.2021*	31.12.2020 (badane)	zmiana 30.09.2021 do 31.12.2020	31.12.2020 (badane)	31.12.2019 (badane)	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019	Aktywa							Aktywa trwałe, w tym:	1 900 327	1 292 025	47,1%	1 292 025	1 410 678	-8,4%	- nieruchomości inwestycyjne	1 735 463	1 118 426	55,2%	1 118 426	1 309 426	-14,6%	Aktywa obrotowe	234 750	112 864	108,0%	112 864	120 453	-6,3%	Suma aktywów	2 135 077	1 404 889	52,0%	1 404 889	1 531 131	-8,2%	Pasywa							Kapitał własny ogółem	981 923	669 521	46,7%	669 521	529 570	26,4%	Zobowiązania długoterminowe	784 347	534 674	46,7%	534 674	669 547	-20,1%	Zobowiązania krótkoterminowe	368 807	200 694	83,8%	200 694	332 014	-39,6%	Zobowiązania ogółem	1 153 154	735 368	56,8%	735 368	1 001 561	-26,6%	Kapitał własny i zobowiązania	2 135 077	1 404 889	52,0%	1 404 889	1 531 131	-8,2%	Zobowiązania finansowe netto**	847 742	533 623	58,9%	533 623	717 010	-25,6%	tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej							Zysk/(strata) brutto	147 525	67 758	117,7%	199 777	198 257	0,8%	Korekty	(248 450)	(184 874)	34,4%	(342 281)	(202 479)	69,0%	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(100 925)	(117 116)	-13,8%	(142 504)	(4 222)	3275,3%	Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej							Wpływy	25 296	594 409	-95,7%	607 893	135 417	348,9%	Wydatki	400 985	299 741	33,8%	411 054	301 424	36,4%	Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(375 689)	294 668	-227,5%	196 839	(166 007)	-218,6%	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej							Wpływy	677 923	436 073	55,5%	447 593	379 228	18,0%	Wydatki	152 321	545 982	-72,1%	530 297	186 468	184,4%	Środki pieniężne netto z działalności finansowej	525 602	(109 909)	-578,2%	(82 704)	192 760	-142,9%	Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818	-67,8%	41 818	19 282	116,9%	Środki pieniężne na koniec okresu	62 437	109 461	-43,0%	13 449	41 818	-67,8%
tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Działalność kontynuowana																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Wynik z najmu i aranżacji	10 970	23 927	-54,2%	32 951	16 278	102,4%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	177 552	93 161	90,6%	233 801	217 998	7,2%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	188 522	117 088	61,0%	266 752	234 276	13,9%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	165 775	103 686	59,9%	246 504	210 755	17,0%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zysk (strata) brutto	147 525	67 758	117,7%	199 777	198 257	0,8%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	118 354	38 999	203,5%	145 713	159 368	-8,6%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Inne całkowite dochody																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Inne całkowite dochody netto	(3)	(36)	-91,7%	(49)	5	-1080,0%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Dochód całkowity za okres	118 351	38 963	203,8%	145 664	159 373	-8,6%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
tys. zł	30.09.2021*	31.12.2020 (badane)	zmiana 30.09.2021 do 31.12.2020	31.12.2020 (badane)	31.12.2019 (badane)	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Aktywa																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Aktywa trwałe, w tym:	1 900 327	1 292 025	47,1%	1 292 025	1 410 678	-8,4%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
- nieruchomości inwestycyjne	1 735 463	1 118 426	55,2%	1 118 426	1 309 426	-14,6%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Aktywa obrotowe	234 750	112 864	108,0%	112 864	120 453	-6,3%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Suma aktywów	2 135 077	1 404 889	52,0%	1 404 889	1 531 131	-8,2%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Pasywa																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Kapitał własny ogółem	981 923	669 521	46,7%	669 521	529 570	26,4%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zobowiązania długoterminowe	784 347	534 674	46,7%	534 674	669 547	-20,1%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zobowiązania krótkoterminowe	368 807	200 694	83,8%	200 694	332 014	-39,6%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zobowiązania ogółem	1 153 154	735 368	56,8%	735 368	1 001 561	-26,6%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Kapitał własny i zobowiązania	2 135 077	1 404 889	52,0%	1 404 889	1 531 131	-8,2%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Zobowiązania finansowe netto**	847 742	533 623	58,9%	533 623	717 010	-25,6%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Zysk/(strata) brutto	147 525	67 758	117,7%	199 777	198 257	0,8%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Korekty	(248 450)	(184 874)	34,4%	(342 281)	(202 479)	69,0%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(100 925)	(117 116)	-13,8%	(142 504)	(4 222)	3275,3%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Wpływy	25 296	594 409	-95,7%	607 893	135 417	348,9%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Wydatki	400 985	299 741	33,8%	411 054	301 424	36,4%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(375 689)	294 668	-227,5%	196 839	(166 007)	-218,6%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Wpływy	677 923	436 073	55,5%	447 593	379 228	18,0%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Wydatki	152 321	545 982	-72,1%	530 297	186 468	184,4%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	525 602	(109 909)	-578,2%	(82 704)	192 760	-142,9%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818	-67,8%	41 818	19 282	116,9%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Środki pieniężne na koniec okresu	62 437	109 461	-43,0%	13 449	41 818	-67,8%																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?	1. Ryzyka dotyczące działalności Grupy związane z pandemią COVID-19, w tym: a. zahamowanie tempa wzrostu lub obniżenie popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych; b. ryzyko wzrostu kosztów oraz okresu realizacji poszczególnych projektów Grupy;																																																																																																																																																																																																																																																																																						

	c. zakłócenia w płatnościach czynszu ze strony wybranych najemców powierzchni biurowych lub usługowych zlokalizowanych w obiektach należących do Grupy; 2. Ryzyko związane z szacunkiem oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu, które mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Emitenta i Grupy; 3. Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych; 4. Ryzyko związane z ograniczeniem lub brakiem dostępności finansowania dłużnego; 5. Ryzyko wzrostu stóp procentowych, co wpłynęłoby niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę; 6. Ryzyko związane z ograniczoną dostępnością nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.
Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych	
Jakie są główne cechy papierów wartościowych?	Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane - zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00081.. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisania Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych. Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN). Przedmiotem oferty publicznej jest do 50.000 Obligacji serii P2022A, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł. Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 8 września 2025 r. Obligacje uprawniają wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (w zależności od terminu wcześniejszego wykupu) oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wcześniejszego wykupu jego Obligacji. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta. Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, w kresie pomiędzy nabyciem Obligacji przez Obligatariusza a ich wprowadzeniem do obrotu na rynku regulowanym zbywalność Obligacji będzie ograniczona. Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie określonego w Warunkach Emisji terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.
Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalyt.

Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?

Obligacje emitowane będą jako zabezpieczone.

Zabezpieczeniem Obligacji będzie udzielone przez Podmiot Zabezpieczający poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji. Poręczenie udzielone zostanie do łącznej maksymalnej wysokości równej 150% każdorazowej (tj. aktualnej na dzień zaistnienia stanu wymagalności zobowiązania zabezpieczonego) łącznej wartości nominalnej Obligacji, w każdym wypadku nie wyższej jednak niż 75.000.000 zł. Poręczenie udzielone zostanie na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 (dziesięciu) lat od terminu zapadalności obligacji, tj. do dnia 8 września 2035 r. W celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonego Poręczenia, Podmiot Zabezpieczający oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu Poręczenia, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu Poręczenia.

Podmiotem Zabezpieczającym jest Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000528885, posiadająca kod LEI: 2594004X5HCUFWBP9G55.

Stosowne kluczowe informacje finansowe Podmiotu Zabezpieczającego:

Do głównych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego należą: (i) akcje Cavatina Group S.A., która posiada m.in. akcje Emitenta i Resi Capital S.A., (ii) udziały w spółce Pensieri di Cavatina srl prowadzącej gospodarstwo rolne i działalność hotelową, (iii) pożyczki udzielone Emitentowi, oraz (iv) pożyczki udzielone Resi Capital S.A. Zestawienie wartości bilansowej ww. inwestycji na 30 czerwca 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

tys. zł	30.06.2021					
akcje Cavatina Group S.A.	675 598					
udziały w Pensieri di Cavatina	4 012					
udziały inne	15					
pożyczki udzielone do Cavatina Holding S.A. i spółek z Grupy Cavatina Holding	131 582					
pożyczki udzielone do Resi Capital S.A. i spółek z Grupy Resi Capital	19 326					
pożyczki pozostałe	50					

Źródło: jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące jednostkowych zysków i strat Podmiotu Zabezpieczającego

tys. zł	01-06.2021 (zarządca)	01-06.2020	zmiana 01-06.2021 do 01-06.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
Przychody netto ze sprzedaży	2	bd.	nd.	-	30 000	-100,0%
Koszty sprzedanych produktów	-	bd.	nd.	-	30 106	-100,0%
Wynik brutto na sprzedaży	2	bd.	nd.	-	(106)	-100,0%
Wynik na sprzedaży	(488)	bd.	nd.	(258)	(907)	-71,5%
Wynik z działalności operacyjnej	(526)	bd.	nd.	(659)	(1 579)	-58,3%
Przychody finansowe, w tym:	80 696	bd.	nd.	256 746	78 451	227,3%
aktualizacja wartości aktywów finansowych	77 163	bd.	nd.	231 370	73 976	212,8%
Wynik brutto	77 392	bd.	nd.	250 895	73 626	240,8%
Wynik netto	77 347	bd.	nd.	247 114	59 625	314,4%

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe i dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące jednostkowego bilansu Podmiotu Zabezpieczającego

tys. zł	30.06.2021 (zarządca)	31.12.2020 (badane)	zmiana 30.06.2021 do 31.12.2020	31.12.2020 (badane)	31.12.2019 (badane)	zmiana 31.12.2020 do 31.12.2019
Aktywa						
Aktywa trwałe, w tym m. in.:	832 341	759 572	9,6%	759 572	490 191	55,0%
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-	nd.	-	-	nd.
- inwestycje długoterminowe	831 373	758 938	9,5%	758 938	489 710	55,0%
Aktywa obrotowe, w tym m. in.:	27 359	10 111	170,6%	10 111	5 883	71,9%
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	808	6 012	-86,6%	6 012	1 129	432,6%
Suma aktywów	859 700	769 683	11,7%	769 683	496 074	55,2%
Pasywa						
Kapitał własny ogółem	773 929	696 582	11,1%	696 582	459 468	51,6%
Rezerwy na zobowiązania	1 508	1 471	2,5%	1 471	312	371,5%
Zobowiązania długoterminowe	33 037	60 085	-45,0%	60 085	16 611	261,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	51 226	11 530	344,3%	11 530	19 682	-41,4%
Rozliczenia międzyokresowe	-	15	-100,0%	15	-	nd.
Suma pasywów	859 700	769 683	11,7%	769 683	496 074	55,2%

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe i dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego

	Wybrane informacje dotyczące jednostkowych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego						
	tys. zł						
	01-06.2021	01-06.2020	zmiana 01-06.2021 do 01-06.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej							
Zysk/(strata) netto	bd.	bd.	nd.	247 114	59 625	314,4%	
Korekty	bd.	bd.	nd.	(258 947)	(25 212)	927,1%	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	bd.	bd.	nd.	(11 834)	34 413	-134,4%	
Przepływy środków pieniężnych z działal. inwestycyjnej							
Wpływy	bd.	bd.	nd.	229 124	61 533	272,4%	
Wydatki	bd.	bd.	nd.	243 550	48 765	399,4%	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	bd.	bd.	nd.	(14 427)	12 768	-213,0%	
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej							
Wpływy	bd.	bd.	nd.	95 640	31 933	199,5%	
Wydatki	bd.	bd.	nd.	64 497	78 700	-18,0%	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	bd.	bd.	nd.	31 143	(46 766)	-166,6%	
Środki pieniężne na początek okresu	bd.	bd.	nd.	1 129	714	58,1%	
Środki pieniężne na koniec okresu	bd.	bd.	nd.	6 012	1 129	432,6%	
Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe i dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego							
Należy mieć na uwadze, że na wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych wykazywanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Podmiotu Zabezpieczającego, w szczególności dominację wartościową akcji Cavatina Group S.A., którego głównym składnikiem majątku są akcje Emitenta (17.398.198 akcji stanowiących 69,88% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów, o wartości w Dacie Prospektu wynoszącej ok. 430 mln zł). Najistotniejszym czynnikiem ryzyka dotyczącym Podmiotu Zabezpieczającego jest ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu udzielonego zabezpieczenia. Należy mieć na uwadze, że Podmiot Zabezpieczający nie prowadzi istotnej bieżącej działalności operacyjnej, wobec czego nie generuje regularnych, powtarzalnych przepływów pieniężnych z tej działalności. Podmiot Zabezpieczający nie posiada również płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które – w razie konieczności – mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Podmiotu Zabezpieczającego wynikających z zabezpieczenia.							
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?	Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych zawartych w Prospekcie to: (i) ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji, (ii) ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą, (iii) ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.						
Sekcja 4. Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym							
Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?	Opis warunków oferty Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 2/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. ws. wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji oraz uchwały nr 1/09/2021 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2021 r. ws. ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 złotych (dwieście milionów złotych). Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (jeden tysiąc złotych). Próg emisji Próg emisji nie został określony. Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 14 lutego 2022 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 25 lutego 2022 r. Termin warunkowego przydziału: 3 marca 2022 r. Dzień Emisji: 8 marca 2022 r.						

	Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2022A. Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: (i) Dom Maklerski BDM S.A., (ii) Dom Maklerski Banku BPS S.A. oraz (iii) Noble Securities S.A. Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi. Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji. Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działającego przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis. Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego. Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół
--	--

	do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji. Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąży inwestora Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2022A, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 50 000 000 zł. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 1 500 000 zł, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 48 500 000 zł. Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.
Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?	Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit i) Rozporządzenia 2017/1129. Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.
Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?	Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta. Przy założeniu, że wszystkie te Obligacje zostaną objęte, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 48 500 000 zł. Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji. Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregokolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.

**ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2022A –
MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW**

1. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Michael/ Ström Dom Maklerski S.A.:

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	Centrala oraz POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100
2	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B/24
3	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16
4	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20
5	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. A. Słomińskiego 2/U1
6	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. S. Jaracza 78
7	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. J. Sawy 2

2. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Dom Maklerski BDM S.A.:

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

3. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Noble Securities S.A.:

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	POK Częstochowa	42-200	Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4
2	POK Gdańsk	80-309	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 472 C
3	POK Katowice	40-009	Katowice	ul. Warszawska 29/2

4	POK Kraków	30-081	Kraków	ul. Królewska 57
5	POK Łódź	90-318	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84
6	POK Poznań	61-888	Poznań	Ul. Półwiejska 42
7	POK Warszawa	00-843	Warszawa	Rondo I. Daszyńskiego 2C
8	POK Wrocław	53-332	Wrocław	ul. Powstańców Śląskich 73-95

4. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Dom Maklerski Banku BPS S.A.:

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	DM BPS Centrala	00-844	Warszawa	Grzybowska 81
2	PUM Limanowa	34-600	Limanowa	Rynek 7
3	PUM Gliwice	44-100	Gliwice	Dworcowa 41
4	PUM Białystok	15-281	Białystok	Legionowa 28/4
5	PUM Płońsk	09-100	Płońsk	Płocka 28