

**PROSPEKT PODSTAWOWY  
PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI**

**CAVATINA HOLDING S.A**

(spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, 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**”), których wartość będzie wyrażona w PLN. Prospekt został sporządzony także w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowym lub równoległym) dla dłużnych papierów wartościowych – Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu dla dłużnych papierów wartościowych – Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Obligacje będą oferowane w seriach, w ramach powtarzających się emisji oraz oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie oraz ostatecznych warunkach emisji Obligacji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji danej serii**”). 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 EMITENTA. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA” PROSPEKTU.**

**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 PRZEWDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCIĄ 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. POSZCZEGÓLNE RYZYKA ZWIĄZANE Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W PUNKCIE 2. PROSPEKTU - „CZYNNIKI RYZYKA”). 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 WΤRÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.**

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) będącą właściwym organem na podstawie 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U. L 168 z 30.6.2017, str. 12–82) („**Rozporządzenie Prospektowe**”). KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie niniejszego Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji, które są przedmiotem tego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje. 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 Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Obligacji. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka” Prospektu.

Niniejszy Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego 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**”).

Niniejszy 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.

Niniejszy 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 ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOŚÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.**

Firma Inwestycyjna

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 10 stycznia 2022 r. Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>10</b>
2.1.	Ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność Spółki do wykonania jej zobowiązań wynikających z Obligacji.....	10
2.1.1.	Ryzyka dotyczące działalności Grupy związane z pandemią COVID-19 .....	10
2.1.2.	Ryzyka dotyczące działalności Spółki i Grupy niezwiązane z pandemią COVID-19 .....	12
2.2.	Ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia .....	20
2.3.	Ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami .....	22
<b>3.</b>	<b>ISTOTNE INFORMACJE .....</b>	<b>26</b>
3.1.	Definicje i terminologia .....	26
3.2.	Zastrzeżenia .....	26
3.3.	Ostrzeżenie dotyczące opodatkowania .....	27
3.4.	Zmiany do Prospektu .....	27
3.5.	Termin ważności .....	28
3.6.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych .....	28
3.6.1.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych Spółki i Grupy .....	28
3.6.2.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych Podmiotu Zabezpieczającego .....	29
3.7.	Stwierdzenia dotyczące przyszłości .....	30
3.8.	Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie.....	30
3.9.	Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej na GPW .....	31
3.10.	Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych .....	31
3.11.	Kursy wymiany walut .....	32
<b>4.</b>	<b>WYBRANE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE .....</b>	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>WYBRANE INFORMACJE DOTYCZĄCE SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ GRUPY .....</b>	<b>34</b>
5.1.	Informacje ogólne .....	34
5.2.	Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe .....	34
5.2.1.	Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe .....	34
5.2.2.	Struktura geograficzna oraz sezonowość przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe .....	35
5.2.3.	Przychody, koszty i wyniki działalności .....	36
5.3.	Sytuacja finansowa .....	36
5.4.	Płynność i zasoby kapitałowe.....	38
5.5.	Zobowiązania i aktywa warunkowe .....	39
5.6.	Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2020 roku, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy .....	39

5.7.	Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2020 roku .....	40
5.8.	Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Grupy po dacie ostatnich śródrocznych informacji finansowych, tj. 30 września 2021 roku .....	41
5.9.	Opis przewidywanego finansowania działalności Grupy .....	41
5.10.	Tendencje .....	43
5.10.1.	Tendencje i czynniki mające wpływ na działalność Grupy, występujące w latach 2019-2020 .....	43
5.10.2.	Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2020 roku .....	47
5.10.3.	Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy w roku 2021 i latach kolejnych .....	48
5.11.	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe .....	50
5.12.	Ratingi .....	50
<b>6.</b>	<b>OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....</b>	<b>51</b>
6.1.	Informacje ogólne o Grupie .....	51
6.2.	Historia i rozwój działalności Grupy oraz podmiotów, których istotne aktywa zostały do Grupy wniesione aportem (Podmiot Zabezpieczający, Cavatina GW) .....	52
6.3.	Przewagi konkurencyjne Grupy .....	54
6.4.	Przedmiot działalności Grupy .....	58
6.5.	Model biznesowy Grupy .....	68
6.6.	Strategia Grupy .....	71
6.7.	Klienci .....	72
6.8.	Marketing, promocja i sprzedaż Grupy .....	73
6.9.	Dostawcy Grupy .....	73
6.10.	Otoczenie rynkowe Grupy .....	74
6.10.1.	Czynniki zewnętrzne wpływające na rynek powierzchni biurowych na wynajem .....	74
6.10.2.	Charakterystyka rynku powierzchni biurowych na wynajem w Polsce .....	76
6.10.3.	Charakterystyka rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych w Polsce .....	80
6.11.	Istotne umowy Grupy .....	82
6.12.	Postępowania sądowe i arbitrażowe .....	103
<b>7.</b>	<b>OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE .....</b>	<b>104</b>
7.1.	Podstawowe informacje o Spółce .....	104
7.2.	Przedmiot działalności .....	104
7.3.	Kapitał zakładowy .....	104
7.4.	Grupa .....	105
7.5.	Znaczeni akcjonariusze .....	105
7.6.	Kontrola nad Spółką .....	105
7.7.	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze .....	106
<b>8.</b>	<b>INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY .....</b>	<b>115</b>

8.1.	Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej lub dopuszczanych do obrotu .....	115
8.2.	Przepisy prawne na podstawie których utworzono papiery wartościowe .....	115
8.3.	Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych 115	
8.4.	Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej / dopuszczonych do obrotu ....	116
8.5.	Waluta emisji papierów wartościowych .....	116
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 .....	116
8.7.	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw .....	116
8.8.	Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek .....	117
8.9.	Termin zapadalności .....	118
8.10.	Wskaźnik rentowności .....	119
8.11.	Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych .....	120
8.12.	Podstawa prawna emisji .....	121
8.13.	Przewidywana data emisji Obligacji .....	121
8.14.	Opis wszystkich ograniczeń w sposobie przenoszenia papierów wartościowych .....	121
<b>9.</b>	<b>WARUNKI OFERTY .....</b>	<b>123</b>
9.1.	Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów .....	123
9.2.	Zasady dystrybucji i przydziału .....	129
9.3.	Cena Obligacji .....	129
9.4.	Plasowanie i gwarantowanie .....	130
9.5.	Ograniczenia prowadzenia Oferty .....	130
9.6.	Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu .....	131
<b>10.</b>	<b>INFORMACJE O PODMIOCIE ZABEZPIEZAJĄCYM I ZABEZPIECZENIACH .....</b>	<b>132</b>
10.1.	Charakter Zabezpieczenia .....	132
10.2.	Zakres Zabezpieczenia .....	132
10.3.	Informacje podlegające ujawnieniu na temat Podmiotu Zabezpieczającego, istotne z punktu widzenia ewentualnej realizacji Zabezpieczenia .....	133
10.3.1.	Podstawowe informacje o Podmiocie Zabezpieczającym .....	133
10.3.2.	Przedmiot działalności Podmiotu Zabezpieczającego .....	134
10.3.3.	Kapitał zakładowy .....	134
10.3.4.	Historia i rozwój działalności Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego 134	
10.3.5.	Grupa Podmiotu Zabezpieczającego .....	135
10.3.6.	Główni udziałowcy Podmiotu Zabezpieczającego .....	135

10.3.7.	Kontrola nad Podmiotem Zabezpieczającym .....	135
10.3.8.	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Podmiotu Zabezpieczającego .....	135
10.3.9.	Umowy zawarte przez Podmiot Zabezpieczający istotne dla oceny możliwości wywiązania się Podmiotu Zabezpieczającego ze zobowiązania wynikającego z udzielonego Zabezpieczenia .....	136
10.3.10.	Postępowania sądowe i arbitrażowe .....	139
10.3.11.	Wybrane informacje finansowe dotyczące Podmiotu Zabezpieczającego .....	139
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 2021 r. ....	142
10.3.13.	Opis przewidywanego finansowania działalności Podmiotu Zabezpieczającego i Grupy Podmiotu Zabezpieczającego .....	142
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 .....	143
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 .....	143
10.3.16.	Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć wpływ na zdolność Podmiotu Zabezpieczającego do wywiązania się z Zabezpieczenia .....	143
10.3.17.	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe .....	144
10.3.18.	Ratingi .....	144
10.4.	Dokumenty zabezpieczeń .....	144
<b>11.</b>	<b>INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>145</b>
11.1.	Zgoda na ustanowienie Programu .....	145
11.2.	Dostępne dokumenty .....	145
11.3.	Biegły rewident .....	145
11.4.	Podmioty zaangażowane w Ofertę .....	146
11.5.	Informacje pochodzące od osób trzecich .....	146
11.6.	Systemy rozliczeniowe .....	146
11.7.	Warunki ustalenia ceny i liczby Obligacji .....	146
11.8.	Wskaźnik referencyjny .....	146
11.9.	Notowanie Obligacji .....	147
<b>12.</b>	<b>OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE ....</b>	<b>148</b>
12.1.	Oświadczenie Emitenta .....	148
12.2.	Oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego .....	149
12.3.	Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej .....	150
12.4.	Oświadczenie Doradcy Prawnego .....	151
<b>13.</b>	<b>SKRÓTY I DEFINICJE .....</b>	<b>152</b>
<b>14.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI. ....</b>	<b>A-1</b>
14.1	Statut Emitenta .....	A-1

14.2	Uchwała Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji .....	A-11
14.3	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji .....	A-13
14.4	Wzór formularza Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji danej serii .....	A-31
14.5	Umowa Administrowania Zabezpieczeniami .....	A-35

## 1. OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis 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 numer 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji.

<b>Emitent</b>	CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie
<b>Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)</b>	259400LL41Q1CCOZ9M08
<b>Strona internetowa</b>	www.cavatina.pl
<b>Opis Programu</b>	Program emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji.
<b>Wielkość Programu</b>	W ramach Programu mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 000 złotych (dwieście milionów złotych).
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
<b>Sposób sprzedaży</b>	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 transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
<b>Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta</b>	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.
<b>Waluta</b>	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).
<b>Forma Obligacji</b>	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, w Rejestrze Sponsora Emisji lub na Rachunkach Zbiorczych albo w dniu zapisania w Ewidencji.
<b>Zabezpieczenie Obligacji</b>	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone, przy czym zabezpieczenia Obligacji zostały szczegółowo określone w pkt 10 Prospektu oraz pkt 8 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

<b>Świadczenie z Obligacji</b>	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. Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek, określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
<b>Oprocentowanie Obligacji</b>	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
<b>Wykup Obligacji</b>	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
<b>Wcześniejszy wykup Obligacji</b>	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 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 10, 11 i 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 10, 12 i 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.
<b>Status Obligacji</b>	Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, 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.
<b>Opodatkowanie Obligacji</b>	Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnięte przez Inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na Inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji. Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągniętych 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.
<b>Notowanie i dopuszczenie do obrotu</b>	Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.



**Ograniczenia  
oferowania**

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy Inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

## 2. CZYNNIKI RYZYKA

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

*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 na Datę Prospektu 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 (1) – średnia (2) – wysoka (3). Czynniki ryzyka wymieniane są w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.*

#### 2.1.1. Ryzyka dotyczące działalności Grupy związane z pandemią COVID-19

Trwająca od marca 2020 r. pandemia COVID-19 spowodowała szereg zmian w otoczeniu gospodarczym Spółki i Grupy. Część z tych zmian wpływa lub może w przyszłości wpływać na sytuację Spółki lub Grupy: (i) operacyjną, np. na sposób organizacji pracy, kontaktów z podwykonawcami, dostawcami i najemcami oraz dostępność i ceny zasobów, oraz (ii) strategiczną, w szczególności w zakresie kształtowania popytu i podaży na rynku biurowych nieruchomości komercyjnych.

Poniżej przedstawiono ryzyka związane z trwającą pandemią COVID-19 zidentyfikowane przez Spółkę i Grupę na Datę Prospektu. Zapoznając się z ich treścią i próbując ocenić możliwy wpływ pandemii COVID-19 na przyszłą działalność Spółki i Grupy należy mieć na uwadze, że ze względu na nieprzewidywalność rozwoju pandemii COVID-19 i jej konsekwencji, po Dacie Prospektu mogą się pojawić oraz zmaterializować ryzyka nieopisane poniżej, uznane przez Spółkę za nieistotne lub nieidentyfikowane przez Spółkę i Grupę w Dacie Prospektu.

***Ze względu na trwającą pandemię COVID-19 rośnie zainteresowanie pracą w trybie zdalnym, co niesie ryzyko zahamowania tempa wzrostu lub obniżenia popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych.***

Trwająca od marca 2020 r. pandemia COVID-19 wymusiła na podmiotach gospodarczych znaczne reorganizacje sposobu wykonywania pracy. 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 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 po zakończeniu pandemii COVID-19 część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy. 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 renegocjacje 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. 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 pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

Emitent nie może zatem wykluczyć, że w kolejnych miesiącach lub latach wystąpi spadek popytu na nowe powierzchnie biurowe, 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 historii Emitenta w latach 2020-2021 nie miały miejsca sytuacje, w których dla pozyskania najemcy powierzchni biurowych konieczna byłaby istotna obniżka czynszu efektywnego poniżej wartości założonej w planach projektu, choć – ze względu na trwającą pandemię COVID-19 – zainteresowanie najmem obniżyło się. Poprzez obniżenie zainteresowania najmem należy rozumieć obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępowstwa od założeń w zakresie liczby i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem. W połowie roku 2020 miała również miejsce sprzedaż projektu po cenie niższej niż bieżąca wykazywana wartość bilansowa (Equal Business Park A, B i C).

Ze względu na ograniczenia nakładane okresowo na funkcjonowanie szeregu działalności usługowych, w szczególności gastronomii, siłowni i klubów fitness, oraz spadek popytu na wszystkie usługi świadczone w stacjonarnych placówkach usługowych zlokalizowanych w obiektach biurowych, który wynika z wykonywania pracy przez pracowników biurowych w trybie zdalnym, obniżeniu uległ ogólny popyt rynkowy na powierzchnie usługowe w obiektach biurowych i obiektach położonych blisko obiektów biurowych. Może to powodować problemy ze znalezieniem przez Grupę najemców na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach należących do Grupy i – w konsekwencji – nabywców na wybudowane obiekty biurowe. W latach 2020-2021, ze względu na trwającą pandemię COVID-19, Grupa odnotowała spadek zainteresowania powierzchniami usługowymi (tj. obniżenie liczby nowych podmiotów prowadzących z Grupą rozmowy w sprawie najmu, co jednak nie przełożyło się istotnie na odstępowstwa od założeń w zakresie liczby i terminów podpisywanych umów najmu, które w przypadku każdego z projektów charakteryzują się indywidualnym rozkładem), jednak z racji niewielkiego udziału tego rodzaju powierzchni w powierzchni budynków ogółem (średnio poniżej 5%), nie wpłynęło to istotnie na wyniki i sytuację finansową Grupy. Grupa nie odnotowała również istotnego spadku wpływów z najmu powierzchni usługowych, biorąc pod uwagę, że wielkość wynajmowanej powierzchni zmienia się wraz ze sprzedażą poszczególnych projektów (zmniejszanie) i oddawaniem do użytkowania kolejnych projektów (zwiększanie). W roku 2020 Grupa dokonała odpisu aktualizującego należności z tytułu umów najmu w wysokości 2% wpływów z najmu ogółem.

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, opisany powyżej. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

#### ***Trwająca pandemia COVID-19 może wywierać negatywne skutki na koszty poszczególnych projektów.***

Trwająca pandemia COVID-19 jest przyczyną wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach. Wzrosty wynikają z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych, niż wcześniejsze, a zatem ma miejsce jednoczesne ograniczanie podaży i zwiększanie popytu. W roku 2021 Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach.

W okresach nasilenia pandemii COVID-19 rosną również koszty ponoszone w celu zachowania reżimu sanitarnego w obiektach biurowych oraz na terenach prowadzonych budów. W latach 2020-2021 wysokość kosztów dodatkowych ponoszonych w związku z zachowaniem reżimu sanitarnego nie była jednak istotna z punktu widzenia wyników Grupy.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość kosztów, 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

#### ***Trwająca pandemia COVID-19 może wyrzucić negatywne skutki na okres realizacji poszczególnych projektów.***

W związku z pandemią COVID-19 na terenie Polski wprowadzono szereg obostrzeń sanitarnych, których zasady ulegają systematycznym modyfikacjom. W okresie od rozpoczęcia pandemii COVID-19, tj. od pierwszego

kwartału 2020 r., do Daty Prospektu nie wystąpiły obostrzenia, które wpływałyby bezpośrednio negatywnie na tempo prac związanych z realizowanymi projektami, niemniej nie można wykluczyć, że w przypadku kolejnego nasilenia się pandemii COVID-19 mogą zostać wprowadzone ograniczenia w zakresie wspólnego przebywania określonej liczby osób ogółem lub w odniesieniu do osób niezaszczepionych, co może wpłynąć na ograniczenie tempa prac poszczególnych zespołów w biurach oraz na budowach. Ryzyko to dotyczy zatem zarówno pracowników biurowych Grupy, w szczególności zespołów projektowych i inżynierskich, jak i pracowników podwykonawców na placach budów.

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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

***Ze względu na trwającą pandemię COVID-19 mogą się pojawić zakłócenia w płatnościach czynszu ze strony wybranych najemców powierzchni biurowych lub usługowych zlokalizowanych w obiektach należących do Grupy.***

W wyniku prowadzonej komercjalizacji najemcami powierzchni biurowej w budynkach należących do Grupy mogą być m.in. podmioty świadczące usługi dla sektorów gospodarki mocno dotkniętych pandemią COVID-19. Trwałe pogorszenie się kondycji finansowej wybranych sektorów gospodarki może się zatem przełożyć na spadek zapotrzebowania na usługi świadczone przez najemców Grupy.

Drugą grupą najemców, znacznie mniej istotną dla Grupy ze względu na skalę przychodów, na której sytuację finansową ma wpływ pandemia COVID-19, są podmioty prowadzące działalność usługową w placówkach usługowych zlokalizowanych w budynkach należących do Grupy. Ze względu na ograniczenia nałożone na funkcjonowanie szeregu działalności usługowych oraz spadek popytu na usługi świadczone w placówkach stacjonarnych zlokalizowanych w obiektach biurowych z powodu wykonywania pracy przez pracowników biurowych w trybie zdalnym, pogorszeniu może ulegać sytuacja płynnościowa najemców.

Powyższe zjawiska mogą mieć negatywny wpływ na zdolność wybranych najemców do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, w tym z tytułu najmu. Może to negatywnie wpłynąć 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 latach 2020-2021 nie miały miejsca znaczące wartościowo przypadki istotnych opóźnień lub braku płatności czynszu najmu, a tym samym nie miały one istotnego wpływu na płynność Grupy. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.1.2. Ryzyka dotyczące działalności Spółki i Grupy niezwiązane z pandemią COVID-19**

***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 równolegle działalności: (i) deweloperską, obejmującą również pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, oraz (ii) inwestycyjną, z których każda charakteryzuje się koniecznością zaangażowania znacznych środków oraz długim okresem zwrotu z inwestycji. Jest to cecha odróżniająca Grupę 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.

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. W Dacie Prospektu większość projektów realizowanych przez Grupę znajdowała się w różnych fazach realizacji lub w przygotowaniu. Okres realizacji każdego z projektów, od podjęcia pierwszych zobowiązań finansowych do uzyskania wpływów z najmu i ze sprzedaży projektu, 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 wobec pierwotnie przyjętego harmonogramu, a tym samym wydłużenie okresu realizacji projektu, mogą dodatkowo wpłynąć na odsunięcie w czasie zwrotu środków z inwestycji, a w skrajnych przypadkach spowodować utratę części lub całości zainwestowanych środków. 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. Każdy z wymienionych czynników, jak również zmiany w otoczeniu, w szczególności spadek popytu lub wzrost podaży powierzchni biurowych, 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 w roku 2021, w którym Grupa odnotowała wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz komponentów niezbędnych dla budowy instalacji w nowych obiektach w sposób istotny. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

***Szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, 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, 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, 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 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.

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 w stopniu nieistotnym w odniesieniu do wyników w latach 2019 i 2020, w których Grupa dokonała zbycia projektów Diamentum Office oraz Equal Business Park A, B i C 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

***Ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów, rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych pod kątem zdolności do spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji.***

W każdym z przyszłych lat obrachunkowych Grupa planuje jednoczesną realizację kilku projektów, znajdujących się na różnych etapach zaawansowania prac. Ze względu na długość okresów potrzebnych na przygotowanie, realizację, komercjalizację, a następnie znalezienie nabywcy dla projektu, 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 projektu (przepływ pieniężny). Tym samym, pomimo podejmowania pewnych założeń odnośnie do rozkładu każdego z projektów w czasie, mogą następować w relatywnie krótkich okresach kumulacje przepływów pieniężnych, których wartości nie będą powtarzalne w kolejnych latach. Analizując w przyszłości poszczególne lata obrotowe Grupy, inwestorzy powinni zatem wziąć pod uwagę, że osiągnięte w każdym z nich przepływy pieniężne mogą być istotnie różne od siebie pomimo realizacji poszczególnych projektów na etapie wykonawczym zgodnie z planem. Ze względu na jednoczesne prowadzenie przez Grupę kilkunastu projektów, z których każdy charakteryzuje się innymi parametrami oraz

planowanym terminem zakończenia, jak również zmiennymi, opisanymi 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”, Grupa nie ma możliwości realnego oszacowania ewentualnego negatywnego wpływu zdarzeń na swoje przepływy. W skrajnym wariancie, pomimo realizacji prac wykonawczych poszczególnych projektów zgodnie z przyjętymi harmonogramami, przepływy Grupy w okresie mogą wynosić zero lub być ujemne. Ryzyko braku powtarzalności zrealizowało się w związku ze sprzedażą w 2020 r. czterech projektów, tj. Equal Business Park A, B i C oraz Chmielna 89, przez co przepływy pieniężne w latach kolejnych mogą być na istotnie niższym poziomie.

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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako średnie.

***Wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu.***

Od wielu podmiotów działających jako deweloperzy komercyjnych powierzchni biurowych, 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 komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

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 w odniesieniu do projektów rozliczonych (zakończonych), jednak najprawdopodobniej zrealizuje się w odniesieniu do wielu projektów będących na etapie realizacji lub planowania w Dacie Prospektu. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

***Spółki z Grupy mogą wejść w posiadanie lub posiadać grunty obciążone ryzykiem operacyjnym.***

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. W ocenie Emitenta, koncentrując się na projektach biurowców klasy A zlokalizowanych w silnie zurbanizowanych centrach miast, Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej.

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. Grupa 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 już 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. W ocenie Emitenta, koncentrując się na nowocześnie projektowanych biurowcach klasy A, będących najczęściej ponadprzeciętnej wielkości bryłami w krajobrazie lokalnym (tzw. dominanty architektoniczne), Grupa jest narażona na to ryzyko w stopniu wyższym niż przeciętna dla branży deweloperskiej, w szczególności mieszkaniowej.

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. Grupa ocenia istotność i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jako średnie.

***Realizacja projektów Grupy może być utrudniona, opóźniona lub nawet uniemożliwiona w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa oraz istniejących wad prawnych nieruchomości.***

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.

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. Grupa ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

***Projekty zrealizowane przez Grupę mogą nie w pełni odpowiadać oczekiwaniom potencjalnych najemców, co może negatywnie wpłynąć na ceny najmu, a w konsekwencji na ceny sprzedaży.***

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie, komercjalizacji oraz zarządzaniu, a następnie – gdy otrzymana oferta spełnia oczekiwania Grupy – sprzedaży nowoczesnych obiektów biurowych. W związku z rozwojem technologii oraz ewoluującymi oczekiwaniami potencjalnych użytkowników obiektów Grupa identyfikuje ryzyko związane z niedostosowaniem oferty najmu w zrealizowanych projektach do oczekiwań najemców. Ryzyko ma szczególne znaczenie dla działalności Grupy, 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 realizowanej inwestycji i zainteresowanie potencjalnych najemców, jest lokalizacja nieruchomości i jej skomunikowanie, których błędna ocena lub zmiany zmaterializowane w trakcie trwania inwestycji mogą utrudnić lub uniemożliwić wynajem po cenach przyjętych w założeniach projektu, niezależnie od nakładów poniesionych na ewentualne uatrakcyjnienie oferty w innych aspektach. Popętnienie błędu choćby w jednym z ww. obszarów może wpłynąć negatywnie na możliwość komercjalizacji ukończonych obiektów przy założonych cenach i – w konsekwencji – na możliwość ich sprzedaży inwestorom docelowym.

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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

***Część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być dodatkowo okresowo utrudniona lub ograniczona ze względu na pandemię COVID-19. 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 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. Planowane terminy zakończenia realizacji poszczególnych projektów oraz kwoty nakładów zaplanowane na ich realizację opisano w pkt 7.2 Prospektu. 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 oraz szeregu innych czynników zewnętrznych, niezależnie od trwającej pandemii COVID-19. 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 trwającej pandemii COVID-19, wobec podwyższonego poziomu awersji do ryzyka oraz braku pewności odnośnie do kształtowania się popytu na biurowe nieruchomości 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 poziomu tzw. przednajmu (ang. *pre-lease*), 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 prowadzone 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 – w okresie trwania pandemii COVID-19 – wzrost oczekiwań banków odnośnie do wysokości wkładu własnego w poszczególne projekty oraz poziomu przednajmu wymaganego do uruchomienia finansowania, co jednak nie wpłynęło w istotnym stopniu negatywnie na działalność Grupy. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

***W okresie kolejnych kilku lat należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego.***

Według stanu na 31 grudnia 2018 roku kapitały własne stanowiły 36,2% sumy bilansowej Grupy, na 31 grudnia 2019 roku 34,6% a na 31 grudnia 2020 roku 47,7%. Na 30 września 2021 roku było to 46,0%. W kolejnych latach, 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. Na Datę Prospektu, narastające saldo z tytułu zadłużenia z emisji Obligacji Emitent szacuje hipotetycznie na 200 mln zł na koniec roku 2022, 200 mln zł na koniec roku 2023, 200 mln zł na koniec roku 2024, 150 mln zł na koniec roku 2025 i 0 mln zł na koniec roku 2026. Powyższe hipotetyczne szacunki oparto o planowany harmonogram emisji Obligacji, przewidujący – począwszy od Daty Prospektu – czwartą emisję Obligacji o wartości 50 mln zł i okresie zapadalności 4 lata.

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. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka wzrostu udziału finansowania dłużnego w strukturze bilansu jako niską, prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Rosnący udział kapitału obcego w strukturze finansowania generuje wzrost ryzyka obniżenia zdolności do obsługi zobowiązań, w tym płatności wynikających z Obligacji.

***Poziom rynkowych stóp procentowych może w najbliższych miesiącach wzrastać, co wpłynęłoby niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę, a tym samym na jej wyniki finansowe.***

Mając na uwadze utrzymujący się w Polsce jeden z najwyższych poziomów inflacji w krajach Unii Europejskiej oraz nieoczekiwaną decyzję Rady Polityki Pieniężnej z października 2021 roku, jak również kolejne z listopada i grudnia 2021 roku, zgodnie z którymi uległy podwyższeniu stopy procentowe NBP, w kolejnych miesiącach rynkowe stopy procentowe w Polsce mogą dalej wzrastać. Ze względu na rosnący udział finansowania dłużnego w strukturze finansowania Grupy, ewentualny dalszy wzrost rynkowych stóp procentowych wpłynąłby

niekorzystnie na ponoszone przez Grupę koszty finansowe, a tym samym przełożyłyby się na pogorszenie wyników finansowych Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

***Planowany wzrost liczby projektów generuje wzrost ryzyk operacyjnych Grupy.***

Strategia rozwoju Grupy zakłada zwiększanie liczby realizowanych projektów w kolejnych latach. Jednocześnie część planowanych i realizowanych projektów jest położona w aglomeracjach, w których Grupa wcześniej nie prowadziła działalności (np. Katowice, Łódź). Równoległa realizacja rosnącej liczby projektów, w różnych – często nowych – 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast 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.

Grupa planuje realizację dwóch inwestycji budowlanych na gruntach, na których stwierdzone zostało historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Dotyczy to inwestycji Widzewska Manufaktura (WI-MA) w Łodzi oraz inwestycji Palio Office Park w Gdańsku. Realizacja inwestycji na tych obszarach wymaga ustalenia planów remediacji historycznie zanieczyszczonych powierzchni ziemi oraz wydania decyzji w tym zakresie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Grupa złożyła wnioski o ustalenie planu remediacji dla inwestycji WI-MA w Łodzi oraz inwestycji Palio Office Park w Gdańsku. Na Datę Prospektu Grupa otrzymała decyzję dla inwestycji WI-MA w Łodzi. Szacowany koszt związany z przeprowadzeniem remediacji dla obu inwestycji wynosi 2,65 mln zł.

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 z związku z koniecznością poniesienia kosztów związanych z remediacją, zapłaty kar administracyjnych lub roszczeń odszkodowawczych. Grupa ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast 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 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 dział 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast 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 na 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. Grupa ocenia istotność ryzyka jako niską, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

***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 lub zawieszenie jego realizacji lub rezygnację z jego 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. Grupa ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

***Grunty nabyte lub nabywane przez Grupę mogą być obciążone wadami prawnymi, wpływającymi negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży.***

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, który nie jest sprzedającym grunt bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprivatyzacyjnymi, jeśli przejęcie gruntów miało miejsce niezgodnie z przepisami. Istnienie wad prawnych, w tym tych, o których mowa powyżej, wiąże się z możliwością dochodzenia wobec spółki z Grupy, która nabyła taką nieruchomość, roszczeń dotyczących takiej nieruchomości.

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.

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

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

Poprzez udzielenie Poręczenia Podmiot Zabezpieczający zobowiązuje się do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji danej serii zabezpieczonych tym Poręczeniem, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. 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.

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% każdorazowej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii. 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 Zabezpieczenie 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 Zabezpieczenia. W tabeli poniżej przedstawiono wyliczenia luki płynności Podmiotu Zabezpieczającego wg stanu na 30 września 2021 roku, bez uwzględnienia w przepływach wpływów hipotetycznych i prognozowanych, tj. np. wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży budynków oraz wpływów z należności wynikających z umów najmu mieszkań oraz powierzchni biurowej i usługowej.

tys. zł	Okres zapadalności					Razem
	do 30.09.2022	2022	2023	2024	2025 i później	
<b>Zobowiązania finansowe</b>						
zobowiązania wobec banków:	<u>119 011</u>	<u>30 703</u>	<u>100 596</u>	<u>29 616</u>	<u>379 916</u>	<u>659 842</u>
- kredyty	112 713	30 703	100 596	29 616	379 558	653 186
- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	6 298				358	6 656
zobowiązania z tytułu obligacji:	<u>10 163</u>	<u>0</u>	<u>5 000</u>	<u>54 428</u>	<u>200 000</u>	<u>269 591</u>
- emitowane na podstawie innej niż Prospekt	10 163	0	5 000	54 428	0	69 591
- emitowane na podstawie Prospektu*					200 000	200 000
zobowiązania z tytułu pożyczek:	<u>98 524</u>	<u>0</u>	<u>40 180</u>	<u>503</u>	<u>51 157</u>	<u>190 364</u>
- od jednostek powiązanych		0	0	0	0	0
- od jednostek niepowiązanych, w tym:	98 524	0	40 180	503	51 157	190 364
- od udziałowca kontrolującego	48 089			503	13 854	62 447
zobowiązania z tytułu leasingu	<u>1 457</u>	<u>710</u>	<u>1 090</u>	<u>16</u>	<u>0</u>	<u>3 274</u>
zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	<u>38 372</u>					<u>38 372</u>
<b>Zobowiązania finansowe łącznie (A)</b>	<b>267 527</b>	<b>31 414</b>	<b>146 866</b>	<b>84 564</b>	<b>631 073</b>	<b>1 161 444</b>
<b>Należności finansowe</b>						
należności z tytułu pożyczek:	1 445	0	0	503	29 438	31 386
- od jednostek powiązanych					29 438	29 438
- od jednostek niepowiązanych	1 445			503		1 948
<b>Należności finansowe łącznie (B)</b>	<b>1 445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503</b>	<b>29 438</b>	<b>31 386</b>
<b>Środki pieniężne na 30 września 2021 (C)</b>	<b>93 798</b>					<b>93 798</b>
<b>Luka płynności (A-B-C)</b>	<b>172 284</b>	<b>31 414</b>	<b>146 866</b>	<b>84 061</b>	<b>601 635</b>	<b>1 036 260</b>
<b>Skumulowana luka płynności</b>	<b>172 284</b>	<b>203 698</b>	<b>350 564</b>	<b>434 625</b>	<b>1 036 260</b>	

\*Na Datę Prospektu, narastające saldo z tytułu zadłużenia z emisji Obligacji Emitent szacuje hipotetycznie na 200 mln zł na koniec 2022, 200 mln zł na koniec roku 2023, 200 mln zł na koniec roku 2024, 150 mln zł na koniec roku 2025 i 0 mln zł na koniec 2026

Źródło: Emitent

Podmiot Zabezpieczający jest podmiotem kontrolującym (za pośrednictwem Akcjonariusza Kontrolującego) Emitenta (i pośrednio podmioty z Grupy) oraz Resi Capital S.A. (i pośrednio podmioty z Grupy Resi Capital), która prowadzi działalność w zakresie projektowania i budowy mieszkań na wynajem (tzw. PRS). 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:

- krótkiego okresu prowadzenia działalności przez Resi Capital S.A., przekładającego się na brak doświadczeń praktycznych w wielu obszarach działalności, mogącego skutkować popełnieniem błędów, których efektem będzie pogorszenie się płynności lub utrata płynności przez Resi Capital S.A. lub podmioty z Grupy Resi Capital;
- istnienia szeregu ryzyk operacyjnych, w szczególności związanych z faktem pełnienia funkcji generalnego wykonawcy przez Grupę Resi Capital;
- obecnego wstępnego stadium rozwoju rynku PRS w Polsce, z czym wiążą się: (i) brak pewności perspektyw tego rynku oraz (ii) występowanie trudności w pozyskaniu finansowania dłużnego na korzystnych warunkach;
- możliwych zmian prawa w zakresie funkcjonowania rynku PRS w Polsce, w szczególności zmian zmierzających do ograniczenia rynku PRS.

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 Akcjonariusza Kontrolującego lub Emitenta lub akcje Resi Capital S.A. lub udziały w spółce prowadzącej gospodarstwo rolne i działalność hotelową) 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 Zabezpieczenia 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 Akcjonariusz Kontrolującego) 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.

Mając na uwadze, że Poręczenia stanowiąc będą jedynie zobowiązania Podmiotu Zabezpieczającego, istnieje ryzyko, że Podmiot Zabezpieczający takich zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym. Brak dobrowolnego spełnienia przez Podmiot Zabezpieczający zobowiązań z tytułu udzielonych Poręczeń może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionych zabezpieczeń Obligacji.

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

Jednocześnie odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z każdego z Poręczeń będzie ograniczona kwotowo – do 150% każdorazowej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii zabezpieczonych tym Poręczeniem, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Podmiot Zabezpieczający w całości. Odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z każdego z Poręczeń będzie ograniczona również czasowo – zobowiązania Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu danego Poręczenia będą wygasać z upływem okresu 10 lat od Dnia Wykupu Obligacji danej serii.

Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Podmiotu Zabezpieczającego zdolności do terminowego wywiązywania się z Zabezpieczenia. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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

#### ***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 września 2021 roku, bez uwzględniania w przepływach wpływów hipotetycznych i prognozowanych, tj. np. wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży budynków oraz wpływów z należności wynikających z umów najmu powierzchni biurowej i usługowej.

tys. zł	Okres zapadalności					Razem
	do 30.09.2022	2022	2023	2024	2025 i później	
<b>Zobowiązania finansowe</b>						
zobowiązania wobec banków:	108 094	25 614	99 719	27 660	354 741	615 828
- kredyty	101 796	25 614	99 719	27 660	354 741	609 530
- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	6 298					6 298
zobowiązania z tytułu obligacji:	10 163	0	5 000	54 428	200 000	269 591
- emitowane na podstawie innej niż Prospekt	10 163	0	5 000	54 428	0	69 591
- emitowane na podstawie Prospektu*					200 000	200 000
zobowiązania z tytułu pożyczek:	50 435	77 230	0	505	64 515	192 686
- od jednostek powiązanych		77 230	0	505	27 212	104 948
- od jednostek niepowiązanych	50 435				37 303	87 738
zobowiązania z tytułu leasingu	2 407	1 493	1 348	2	9 582	14 832
zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	38 372					38 372
<b>Zobowiązania finansowe łącznie (A)</b>	<b>209 471</b>	<b>104 338</b>	<b>106 067</b>	<b>82 595</b>	<b>628 838</b>	<b>1 131 309</b>
<b>Należności finansowe</b>						
należności z tytułu pożyczek:	1 972	0	0	503	29 438	31 912
- od jednostek powiązanych	609				29 438	30 047
- od jednostek niepowiązanych	1 362			503		1 865
<b>Należności finansowe łącznie (B)</b>	<b>1 972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503</b>	<b>29 438</b>	<b>31 912</b>
<b>Środki pieniężne na 30 września 2021 (C)</b>	<b>62 437</b>					<b>62 437</b>
<b>Luka płynności (A-B-C)</b>	<b>145 062</b>	<b>104 338</b>	<b>106 067</b>	<b>82 093</b>	<b>599 400</b>	<b>1 036 960</b>
<b>Skumulowana luka płynności</b>	<b>145 062</b>	<b>249 400</b>	<b>355 467</b>	<b>437 559</b>	<b>1 036 960</b>	

\*Na Datę Prospektu, narastające saldo z tytułu zadłużenia z emisji Obligacji Emitent szacuje hipotetycznie na 200 mln zł na koniec 2022, 200 mln zł na koniec roku 2023, 200 mln zł na koniec roku 2024, 150 mln zł na koniec roku 2025 i 0 mln zł na koniec 2026

Źródło: dane zarządcze Spółki

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, 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 Podstawowe Warunki Emisji Obligacji 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.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową administrowania zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### ***Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji***

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

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej 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 stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Dodatkowo Podstawowe Warunki Emisji Obligacji 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.

#### ***Ryzyko stopy procentowej***

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

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

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych (Benchmarks Regulation, BMR), które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennej Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank



Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A., uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu BMR.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz 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.

W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydał zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark SA działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników 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 WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako niskie.

#### ***Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie***

Błędne dokonanie zapisu tj. przykładowo nieopłacenie Obligacji w terminie lub niewłaściwe wypełnienie formularza zapisu spowodować może, że zapis uznany zostanie za nieważny.

Jednocześnie 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, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zatrzymanie środków finansowych i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego 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 Kapitałowa” 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 Kapitałowej, 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, 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 (pkt 3.4 Prospektu).

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 10 stycznia 2022 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 jakości Emitenta ani 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. 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. W przypadku powstania obowiązku tego uzupełnienia obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

### **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 Spółki 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 suplementów do Prospektu lub w formie komunikatów aktualizujących.

#### ***Suplementy do Prospektu***

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, informacje zawarte w prospekcie podstawowym uzupełnia się w razie potrzeby, zgodnie z art. 23 Rozporządzenia Prospektowego, tj. za pomocą suplementów. Spółka, do dnia zakończenia okresu oferowania Obligacji lub do dnia rozpoczęcia obrotu Obligacjami na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, 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, (iii) istotnych niedokładności odnoszących się do informacji zawartych w Prospekcie. Przekazanie do KNF suplementu do Prospektu powinno bez zbędnej zwłoki od 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, to osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem tego suplementu do publicznej wiadomości, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie dwóch 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 papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Jednocześnie, od dnia 18 marca 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. Inwestorom, którzy wyrazili już zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed publikacją suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie trzech dni roboczych od publikacji suplementu. 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 prowadzonym przez GPW, 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**

Emitent ostrzega, że Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem że został uzupełniony suplementem do Prospektu.

### **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 MSSF UE jest sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r.

Skonsolidowane historyczne dane finansowe za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r., przedstawione w pkt 4 i 5 Prospektu, pochodzą z skonsolidowanych historycznych informacji finansowych (HIF) Grupy, sporządzonych zgodnie z MSSF UE, zbadanych przez biegłego rewidenta i zamieszczonych w prospekcie Spółki zatwierdzonym przez KNF 30 czerwca 2021 roku, dostępnym na stronie internetowej <https://ir.cavatina.pl/ipo/>. Firma audytorska przeprowadziła badanie HIF zamieszczonego w prospekcie zatwierdzonym przez KNF w dniu 30 czerwca 2021 r., a biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z jego badania zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach w dniu 18 czerwca 2021 roku.

Skonsolidowane historyczne dane finansowe trzy kwartały 2021 roku wraz z danymi porównawczymi, przedstawione w pkt 4 i 5 Prospektu, pochodzą ze śródrocznego sprawozdania finansowego (SIF) Grupy sporządzonego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zgodnie z MSSF UE, niezbadanego ani nie poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta.

O ile w treści Prospektu nie wskazano inaczej:

- dane finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. pochodzą z HIF i zostały poddane badaniu przez firmę audytorską, i zostały zamieszczone w prospekcie Spółki zatwierdzonym przez KNF w dniu 30 czerwca 2021 r., dostępnym na stronie internetowej <https://ir.cavatina.pl/ipo/>.
- dane finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2021 r. oraz dane do nich porównywalne za pierwszy kwartał 2020 r. nie zostały poddane badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską, i zostały zamieszczone w prospekcie Spółki zatwierdzonym przez KNF w dniu 30 czerwca 2021 r., dostępnym na stronie internetowej <https://ir.cavatina.pl/ipo/>.
- dane finansowe Grupy za pierwsze półrocze 2021 r. oraz dane do nich porównywalne za pierwsze półrocze 2020 r. pochodzą ze skonsolidowanego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy, poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta, opublikowanego w dniu 29 września 2021 roku, dostępnego na [https://ir.cavatina.pl/raporty\\_okresowe/skonsolidowany-raport-polroczny/](https://ir.cavatina.pl/raporty_okresowe/skonsolidowany-raport-polroczny/).
- dane finansowe Grupy za trzy kwartały 2021 r. oraz dane do nich porównywalne pochodzą ze skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy, niezbadanego ani nie poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta, opublikowanego w dniu 29 listopada 2021 roku, dostępnego na [https://ir.cavatina.pl/raporty\\_okresowe/skonsolidowany-raport-kwartalny/](https://ir.cavatina.pl/raporty_okresowe/skonsolidowany-raport-kwartalny/).

- dane finansowe i operacyjne dotyczące Grupy, które nie pochodzą ze sprawozdań finansowych, tj. m.in. dane na Datę Prospektu, lub zostały obliczone na podstawie sprawozdań finansowych, pochodzą z danych zarządczych Emitenta; dane takie nie były poddane badaniu, przeglądowi ani weryfikacji przez biegłego rewidenta; w odniesieniu do wszystkich takich danych finansowych lub operacyjnych jako źródło informacji wskazano Emitenta.

Niektóre informacje przedstawione w przeglądzie sytuacji operacyjnej i finansowej oraz w innych częściach Prospektu 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 tych 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 innych miejscach Prospektu. Spółka umieściła te informacje w Prospekcie, ponieważ uważa, że mogą być pomocne dla Inwestorów przy ocenie działalności gospodarczej Grupy.

Dane zamieszczone w HIF oraz w SIF, 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.

Ponadto, 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 Grupy, sprawozdaniach finansowych 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**

Podmiot Zabezpieczający sporządza swoje sprawozdania finansowe, tj. jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe, zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości.

Dwa odrębne skonsolidowane sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r., zbadane przez biegłego rewidenta, zostały zamieszczone na stronie internetowej <https://ir.cavatina.pl/sprawozdania-finansowe>. Zamieszczono tam również sprawozdania z badania tychże sprawozdań, w których biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania odpowiednio w dniu 28 maja 2021 roku oraz 3 czerwca 2020 roku, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za okres pierwszego półrocza 2021 roku, nie poddane badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta, zostało zamieszczone na stronie internetowej <https://ir.cavatina.pl/sprawozdania-finansowe>. Podmiot Zabezpieczający nie sporządzał skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech kwartałów 2021 roku.

Dwa odrębne jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r., zbadane przez biegłego rewidenta, zostały zamieszczone na stronie internetowej <https://ir.cavatina.pl/sprawozdania-finansowe>. Zamieszczono tam również sprawozdania z badania tychże sprawozdań, w których biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z ich badania odpowiednio w dniu 28 maja 2021 roku oraz 27 maja 2020 roku, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.

Podmiot Zabezpieczający nie sporządzał jednostkowego sprawozdania finansowego za okres pierwszego półrocza ani trzech kwartałów 2021 roku, a zamieszczone w prospekcie dane dotyczące tego okresu dla Podmiotu Zabezpieczającego pochodzą z danych jednostkowych użytych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za ten okres (dane zarządcze).

Podejmując decyzję o inwestowaniu w Obligacje, Inwestorzy powinni polegać na własnej analizie danych finansowych 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 punktach 2 i 8 Prospektu oraz w innych punktach Prospektu. Takie stwierdzenia są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu Giełdy 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

Z wyjątkiem: (i) danych finansowych Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. pochodzących z HIF, które zostały poddane badaniu przez firmę audytorską i zostały zamieszczone w prospekcie Spółki zatwierdzonym przez KNF w dniu 30 czerwca 2021 r., dostępnym na <https://ir.cavatina.pl/ipo/>, (ii) danych finansowych Grupy za pierwszy kwartał 2021 r. oraz danych do nich porównywalnych za pierwszy kwartał 2020 r., które nie zostały poddane badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską, i zostały zamieszczone w prospekcie Spółki zatwierdzonym przez KNF w dniu 30 czerwca 2021 r., dostępnym na stronie internetowej <https://ir.cavatina.pl/ipo/>, (iii) danych finansowych Grupy za pierwsze półrocze 2021 r. oraz danych do nich porównywalnych za pierwsze półrocze 2020 r., pochodzących ze skonsolidowanego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy, poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta, opublikowanego w dniu 29 września 2021 roku, dostępnego na [https://ir.cavatina.pl/raporty\\_okresowe/skonsolidowany-raport-polroczny/](https://ir.cavatina.pl/raporty_okresowe/skonsolidowany-raport-polroczny/), (iv) danych finansowych Grupy za trzy kwartały 2021 r. oraz danych do nich porównywalnych, pochodzących ze skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy, niezbadanego ani nie poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta, opublikowanego w dniu 29 listopada 2021 roku, dostępnego na [https://ir.cavatina.pl/raporty\\_okresowe/skonsolidowany-raport-kwartalny/](https://ir.cavatina.pl/raporty_okresowe/skonsolidowany-raport-kwartalny/), (v) jednostkowych i skonsolidowanych danych finansowych Podmiotu Zabezpieczającego za lata zakończone 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r., pochodzących z jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego, które zostały poddane badaniu przez firmę audytorską i dostępne są na <https://ir.cavatina.pl/sprawozdania-finansowe/>, (vi) skonsolidowanych danych finansowych Podmiotu Zabezpieczającego za pierwsze półrocze 2021 r. pochodzących ze skonsolidowanego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego, dostępnego na <https://ir.cavatina.pl/sprawozdania-finansowe/>, 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.

Poza Prospektem, dokumentami zamieszczonymi w Prospekcie przez odniesienie, oraz 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 Spółki oraz Firmy Inwestycyjnej lub informacje znajdujące się na stronach internetowych, do których zamieszczono odniesienia na wskazanych stronach internetowych, nie stanowią części Prospektu.

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

Spółka, jako spółka publiczna w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej podlega obowiązkom informacyjnym określonym w przepisach, tj. Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz innych przepisach prawa polskiego i europejskiego (w tym w szczególności Rozporządzenia MAR), 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; (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. Ponadto na Datę Prospektu obligacje Spółki są wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu, co nakłada na Spółkę określone obowiązki informacyjne przewidziane zwłaszcza przepisami Rozporządzenia MAR oraz Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu.

### **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) pozwany, 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) pozwany, 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 zawiśła 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).

### **3.11. Kursy wymiany walut**

Dla potrzeb wyceny bilansowej w HIF i skonsolidowanych danych śródrocznych przyjęto następujące kursy.

	<b>30 września 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
USD/PLN	3,9925	3,7584	3,7977	3,7597
EUR/PLN	4,6329	4,6148	4,2585	4,3000
GBP/PLN	5,3653	5,1327	4,9971	4,7895

*Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne*



#### 4. WYBRANE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE

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

tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
<b>Działalność kontynuowana</b>						
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%
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>188 522</b>	<b>117 088</b>	<b>61,0%</b>	<b>266 752</b>	<b>234 276</b>	<b>13,9%</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>165 775</b>	<b>103 686</b>	<b>59,9%</b>	<b>246 504</b>	<b>210 755</b>	<b>17,0%</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>147 525</b>	<b>67 758</b>	<b>117,7%</b>	<b>199 777</b>	<b>198 257</b>	<b>0,8%</b>
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>118 354</b>	<b>38 999</b>	<b>203,5%</b>	<b>145 713</b>	<b>159 368</b>	<b>-8,6%</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>						
Inne całkowite dochody netto	(3)	(36)	-91,7%	(49)	5	-1080,0%
<b>Dochód całkowity za okres</b>	<b>118 351</b>	<b>38 963</b>	<b>203,8%</b>	<b>145 664</b>	<b>159 373</b>	<b>-8,6%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

##### Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy

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
<b>Aktywa</b>						
Aktywa trwale, 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%
<b>Suma aktywów</b>	<b>2 135 077</b>	<b>1 404 889</b>	<b>52,0%</b>	<b>1 404 889</b>	<b>1 531 131</b>	<b>-8,2%</b>
<b>Pasywa</b>						
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>981 923</b>	<b>669 521</b>	<b>46,7%</b>	<b>669 521</b>	<b>529 570</b>	<b>26,4%</b>
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%
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1 153 154</b>	<b>735 368</b>	<b>56,8%</b>	<b>735 368</b>	<b>1 001 561</b>	<b>-26,6%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>	<b>2 135 077</b>	<b>1 404 889</b>	<b>52,0%</b>	<b>1 404 889</b>	<b>1 531 131</b>	<b>-8,2%</b>
Zobowiązania finansowe netto**	847 742	533 623	58,9%	533 623	717 010	-25,6%

\* 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

tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>						
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%
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(100 925)</b>	<b>(117 116)</b>	<b>-13,8%</b>	<b>(142 504)</b>	<b>(4 222)</b>	<b>3275,3%</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej</b>						
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%
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(375 689)</b>	<b>294 668</b>	<b>-227,5%</b>	<b>196 839</b>	<b>(166 007)</b>	<b>-218,6%</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>						
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%
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>525 602</b>	<b>(109 909)</b>	<b>-578,2%</b>	<b>(82 704)</b>	<b>192 760</b>	<b>-142,9%</b>
Środki pieniężne na początek okresu	13 449	41 818	-67,8%	41 818	19 282	116,9%
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>62 437</b>	<b>109 461</b>	<b>-43,0%</b>	<b>13 449</b>	<b>41 818</b>	<b>-67,8%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

## 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 2019-2020 i trzy kwartały 2021, zarówno w zakresie przychodów, kosztów i wyników, jak i w zakresie aktywów i pasywów, należy mieć na uwadze, że w Dacie Prospektu 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 trzydzieści pięć 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 na Datę Prospektu zawarto w pkt 7 Prospektu, natomiast szczegółowe informacje o podmiotach wchodzących w skład Grupy w każdym z rocznych okresów objętych HIF zawiera nota 2 do HIF.

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

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

Grupa wyróżnia dwa obszary aktywności, wpływające na uzyskiwane wyniki finansowe:

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

Na przychody z najmu i aranżacji składają się:

- przychody z najmu powierzchni biurowych, które – zgodnie z MSSF 16 – są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów;  
(i) dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia przez Grupę umowy najmu z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa najmu nie zostałaby zawarta, obejmujące koszty pośrednictwa w znalezieniu najemców i doprowadzenia do podpisania umowy najmu, oraz (ii) aktywa rozpoznane z tytułu liniowego rozłożenia przychodów w okresach bezczynszowych, ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach kosztu wytworzenia nieruchomości;
- przychody z umów z klientami z tytułu usług, które są kwalifikowane jako odrębny nieleasingowy element umów najmu i rozpoznawane zgodnie z MSSF 15, tj. w momencie transferu dóbr i usług do klienta; należą do nich wynagrodzenia za świadczenie usług związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Grupę (ang. *services charges*), takich jak na przykład sprzątnięcie części wspólnych budynków, utrzymanie czystości elewacji, ochrona, prowadzenie recepcji, utrzymanie terenów zielonych, dezynfekcja i deratyzacja, wywóz śniegu, wywóz odpadów, obsługa techniczna (np. wind), zarządzanie nieruchomością; Grupa przeprowadziła analizę umów w zakresie identyfikacji swojej roli jako pośrednika lub zleceniodawcy dla przychodów w zakresie *service charges*, uznała, że jest zleceniodawcą i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym;
- przychody z tytułu wykonania aranżacji powierzchni biurowych dla projektów aranżacyjnych, które wykraczają poza bezpłatne wykończenie powierzchni oddawanych w najem, wobec czego nie są ujmowane w wycenie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej; koszty wykonania aranżacji dodatkowych są ponoszone bezpośrednio przez najemców; w ocenie Grupy dodatkowa aranżacja to usługa odrębna od najmu powierzchni biurowej, świadczona na zlecenie wyłącznie wybranych najemców, a zatem niezależnie od najmu; Grupa ujmuje przychody z tytułu aranżacji zgodnie z MSSF 15, w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia i przekazania prac aranżacyjnych; okres trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od jednego do dwóch miesięcy, a zawierane umowy nie posiadają istotnego komponentu finansowania, wobec czego nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi.

Na zysk (stratę) z nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- zysk (strata) z wyceny:
  - gruntów z przeznaczeniem na cele inwestycyjne, w tym dysponowanych w oparciu o prawo wieczystego użytkowania gruntu (PWUG), które są ujmowane początkowo wg ceny nabycia, powiększonej o poniesione koszty transakcyjne, a na koniec kolejnych okresów wg wartości godziwej, ustalonej metodą porównawczą;
  - budynków (projektów) w trakcie procesu budowlanego, docelowo przeznaczonych na wynajem i spełniających kryteria zapisane w polityce rachunkowości Grupy (tj. m.in. uzyskanie pokrycia umowami przednajmu (tzw. *pre-lease*) dla – co do zasady – 20% GLA powierzchni), które są wykazywane wg ich wartości godziwej, ustalonej metodą DCF po korekcie o stan zaawansowania budowy nieruchomości; ponieważ Grupa ujmuje grunt łącznie z posadowionym na nim budynkiem, z datą rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu jest przyjmowana jako domniemany koszt początkowy; oprócz wartości gruntów, nakłady poniesione na budowę obejmują koszty usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. podatki lokalne lub koszty administracyjne) oraz koszty finansowania służącego realizacji inwestycji;
  - budynków (projektów) oddanych do użytkowania (zakończonych), tj. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, które są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej metodą DCF, odzwierciedlającej warunki rynkowe na dzień bilansowy;

szczegółowe zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych omówiono w nocie 9.7 do HIF;

- zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. przychody z tytułu zbycia nieruchomości, pomniejszone o bieżącą wartość bilansową projektu;

w ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę; Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między podmiotem z Grupy a nabywcą, której poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy;

występującym w tych umowach elementem zmiennym – z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń – jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych; pomimo niepewności, w momencie zawarcia umowy Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, który to koszt pomniejsza przychód rozpoznawany z tytułu jej wykonania; na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych, w tym aktualizacji wynagrodzenia zmiennego, w sposób pozwalający na rzetelne odzwierciedlenie okoliczności występujących na koniec okresu sprawozdawczego oraz zmiany okoliczności w trakcie okresu sprawozdawczego;

dotatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży składnika majątku.

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

W latach 2019-2020 i pierwszych trzech kwartałach 2021 przychody oraz zyski (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupy pochodziły wyłącznie z Polski, z projektów realizowanych w 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 latach 2019-2020 i pierwszych trzech kwartałach 2021 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 2019-2020 i pierwszych trzech kwartałach 2021.

tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
<b>Działalność kontynuowana</b>						
Przychody z najmu i aranżacji	28 223	39 606	-28,7%	59 021	35 116	68,1%
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(17 253)	(15 679)	10,0%	(26 070)	(18 838)	38,4%
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>	<b>10 970</b>	<b>23 927</b>	<b>-54,2%</b>	<b>32 951</b>	<b>16 278</b>	<b>102,4%</b>
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	177 552	93 161	90,6%	233 801	217 998	7,2%
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>188 522</b>	<b>117 088</b>	<b>61,0%</b>	<b>266 752</b>	<b>234 276</b>	<b>13,9%</b>
Koszty ogólnego zarządu	(28 668)	(13 936)	105,7%	(21 819)	(24 359)	-10,4%
Pozostałe przychody operacyjne	8 486	6 591	28,8%	9 116	3 350	172,1%
Pozostałe koszty operacyjne	(2 565)	(6 057)	-57,7%	(7 545)	(2 512)	200,4%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>165 775</b>	<b>103 686</b>	<b>59,9%</b>	<b>246 504</b>	<b>210 755</b>	<b>17,0%</b>
Przychody finansowe	1 826	1 923	-5,0%	3 976	8 269	-51,9%
Koszty finansowe	(29 682)	(39 182)	-24,2%	(49 909)	(20 767)	140,3%
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych	9 606	1 331	nd.	(794)	-	nd.
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>147 525</b>	<b>67 758</b>	<b>117,7%</b>	<b>199 777</b>	<b>198 257</b>	<b>0,8%</b>
Podatek dochodowy	(29 171)	(28 759)	1,4%	(54 064)	(38 889)	39,0%
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>118 354</b>	<b>38 999</b>	<b>203,5%</b>	<b>145 713</b>	<b>159 368</b>	<b>-8,6%</b>
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>118 354</b>	<b>38 999</b>	<b>203,5%</b>	<b>145 713</b>	<b>159 368</b>	<b>-8,6%</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>						
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>						
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3)	(36)	-91,7%	(49)	5	-1080,0%
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(3)</b>	<b>(36)</b>	<b>-91,7%</b>	<b>(49)</b>	<b>5</b>	<b>-1080,0%</b>
<b>Dochód całkowity za okres</b>	<b>118 351</b>	<b>38 963</b>	<b>203,8%</b>	<b>145 664</b>	<b>159 373</b>	<b>-8,6%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

#### Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
<b>Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>177 552</b>	<b>93 161</b>	<b>90,6%</b>	<b>233 801</b>	<b>217 998</b>	<b>7,2%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

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, w tym sprzedaż udziałów w jednej ze spółek zależnych (Cavatina Office).

### 5.3. Sytuacja finansowa

#### Aktywa

Poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące sytuacji finansowej – aktywa, wg stanu na koniec lat 2019 i 2020 i trzeciego kwartału 2021.

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
<b>Aktywa</b>						
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 900 327</b>	<b>1 292 025</b>	<b>47,1%</b>	<b>1 292 025</b>	<b>1 410 678</b>	<b>-8,4%</b>
Aktywa niematerialne	87	151	-42,4%	151	351	-57,0%
Wartość firmy	82 425	82 425	0,0%	82 425	82 425	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	6 102	7 555	-19,2%	7 555	2 460	207,1%
Nieruchomości inwestycyjne	1 735 463	1 118 426	55,2%	1 118 426	1 309 426	-14,6%
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	40 244	29 013	38,7%	29 013	-	nd.
Pozostałe aktywa finansowe	29 941	50 016	-40,1%	50 016	11 593	331,4%
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 457	3 442	0,4%	3 442	2 911	18,2%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 608	997	161,6%	997	1 512	-34,1%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>234 750</b>	<b>112 864</b>	<b>108,0%</b>	<b>112 864</b>	<b>120 453</b>	<b>-6,3%</b>
Zapasy	49 498	32 954	50,2%	32 954	11 746	180,6%
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	43 173	29 268	47,5%	29 268	14 507	101,8%
Należności z tytułu podatku dochodowego	17	78	-78,2%	78	185	-57,8%
Pozostałe aktywa finansowe	30 570	11 825	158,5%	11 825	33 850	-65,1%
Pozostałe aktywa niefinansowe	49 055	25 290	94,0%	25 290	18 347	37,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 437	13 449	364,3%	13 449	41 818	-67,8%
<b>Suma aktywów</b>	<b>2 135 077</b>	<b>1 404 889</b>	<b>52,0%</b>	<b>1 404 889</b>	<b>1 531 131</b>	<b>-8,2%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

### Pasywa (Kapitał własny i zobowiązania)

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące sytuacji finansowej – pasywa, wg stanu na koniec lat 2019 i 2020 i trzeciego kwartału 2021.

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
<b>Pasywa</b>						
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jedn. domin.</b>	<b>981 923</b>	<b>669 521</b>	<b>46,7%</b>	<b>669 521</b>	<b>529 570</b>	<b>26,4%</b>
Kapitał podstawowy	323 677	226 177	43,1%	226 177	226 177	0,0%
Kapitał zapasowy	83 356	-	nd.	-	-	nd.
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(50)	(47)	6,4%	(47)	2	-2450,0%
Zyski zatrzymane	574 940	443 391	29,7%	443 391	303 391	46,1%
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>981 923</b>	<b>669 521</b>	<b>46,7%</b>	<b>669 521</b>	<b>529 570</b>	<b>26,4%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>784 347</b>	<b>534 674</b>	<b>46,7%</b>	<b>534 674</b>	<b>669 547</b>	<b>-20,1%</b>
Kredyty i pożyczki	649 985	451 639	43,9%	451 639	573 258	-21,2%
Obligacje	59 428	28 449	108,9%	28 449	29 268	-2,8%
Zobowiązania inwestycyjne	16 183	11 309	43,1%	11 309	5 890	92,0%
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 425	10 861	14,4%	10 861	16 179	-32,9%
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	1 217	-100,0%	1 217	4 932	-75,3%
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-	nd.	-	270	-100,0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 326	31 199	48,5%	31 199	39 750	-21,5%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>368 807</b>	<b>200 694</b>	<b>83,8%</b>	<b>200 694</b>	<b>332 014</b>	<b>-39,6%</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 413	9 790	16,6%	9 790	16 431	-40,4%
Kredyty i pożyczki	152 231	66 984	127,3%	66 984	87 364	-23,3%
Obligacje	10 163	-	nd.	-	68 938	-100,0%
Zobowiązania inwestycyjne	136 326	102 328	33,2%	102 328	82 680	23,8%
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 407	1 143	110,6%	1 143	598	91,1%
Pozostałe zobowiązania finansowe	44 670	6 487	588,6%	6 487	-	nd.
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	7 365	6 654	10,7%	6 654	68 155	-90,2%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 226	3 156	-29,5%	3 156	2 618	20,6%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 006	4 152	-51,7%	4 152	5 230	-20,6%
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1 153 154</b>	<b>735 368</b>	<b>56,8%</b>	<b>735 368</b>	<b>1 001 561</b>	<b>-26,6%</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>	<b>2 135 077</b>	<b>1 404 889</b>	<b>52,0%</b>	<b>1 404 889</b>	<b>1 531 131</b>	<b>-8,2%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

Poniżej przedstawiono zestawienie zadłużenia długo- i krótkoterminowego łącznie z tytułu oprocentowanych kredytów i pożyczek oraz obligacji (nie obejmuje zadłużenia z tytułu leasingów oraz pochodnych instrumentów finansowych), a także jego odniesienie do sumy bilansowej.

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
kredyty	609 530	361 135	68,8%	361 135	585 620	-38,3%
pożyczki od jednostek powiązanych	104 948	104 498	0,4%	104 498	31 698	229,7%
pożyczki od jednostek niepowiązanych	87 738	52 990	65,6%	52 990	43 297	22,4%
obligacje	69 591	28 449	144,6%	28 449	98 206	-71,0%
pozostałe zobowiązania kredytowe**	38 372	-	nd.	-	7	-100,0%
<b>oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje razem</b>	<b>910 179</b>	<b>547 072</b>	<b>66,4%</b>	<b>547 072</b>	<b>758 828</b>	<b>-27,9%</b>
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 437	13 449	364,3%	13 449	41 818	-67,8%
<b>oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje razem netto</b>	<b>847 742</b>	<b>533 623</b>	<b>58,9%</b>	<b>533 623</b>	<b>717 010</b>	<b>-25,6%</b>
aktywa razem	2 135 077	1 404 889		1 404 889	1 531 131	
<b>wskaźnik dźwigni</b>	<b>40%</b>	<b>38%</b>		<b>38%</b>	<b>47%</b>	

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

\*\* wg stanu na 30.09.2021 - zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

#### 5.4. Płynność i zasoby kapitałowe

Poniżej przedstawiono skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w latach 2019-2020 i trzech kwartałach 2021.

tys. zł	01-09.2021*	01-09.2020*	zmiana 01-09.2021 do 01-09.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>						
Zysk/(strata) brutto	147 525	67 758	117,7%	199 777	198 257	0,8%
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>(248 450)</b>	<b>(184 874)</b>	<b>34,4%</b>	<b>(342 281)</b>	<b>(202 479)</b>	<b>69,0%</b>
Amortyzacja	2 501	1 231	103,2%	2 377	1 146	107,4%
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	6 334	(1 713)	-469,8%	(1 713)	1 713	-200,0%
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(177 552)	(93 161)	90,6%	(233 801)	(217 998)	7,2%
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(9 606)	(1 331)	621,7%	794	-	nd.
Wycena instrumentów pochodnych	(188)	272	-169,1%	4 597	(4 579)	-200,4%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(13 905)	(3 082)	351,2%	(15 948)	(6 739)	136,7%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(16 544)	(15 251)	8,5%	(21 208)	(11 676)	81,6%
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	(23 780)	(30 044)	-20,8%	(15 562)	(1 261)	1134,1%
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	1 404	(24 417)	-105,8%	(40 436)	56 287	-171,8%
Odsetki	13 809	14 252	-3,1%	12 951	7 565	71,2%
Podatek dochodowy zapłacony	(17 740)	(43 299)	-59,0%	(42 826)	(23 184)	84,7%
Pozostałe	(13 183)	11 669	-213,0%	8 494	(3 753)	-326,3%
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(100 925)</b>	<b>(117 116)</b>	<b>-13,8%</b>	<b>(142 504)</b>	<b>(4 222)</b>	<b>3275,3%</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>						
<b>Wpływy</b>	<b>25 296</b>	<b>594 409</b>	<b>-95,7%</b>	<b>607 893</b>	<b>135 417</b>	<b>348,9%</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	88	82	7,3%	103	-	nd.
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	556 398	-100,0%	556 398	79 554	599,4%
Splata udzielonych pożyczek	24 414	36 141	nd.	49 559	51 985	-4,7%
Odsetki otrzymane	794	1 788	nd.	1 788	3 878	-53,9%
Pozostałe	-	-	nd.	45	-	nd.
<b>Wydatki</b>	<b>400 985</b>	<b>299 741</b>	<b>33,8%</b>	<b>411 054</b>	<b>301 424</b>	<b>36,4%</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	579	215	169,3%	668	653	2,3%
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	395 297	286 021	38,2%	396 063	261 824	51,3%
Udzielenie pożyczek	5 109	13 505	-62,2%	13 695	37 219	-63,2%
Pozostałe	-	-	nd.	628	1 728	-63,7%
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(375 689)</b>	<b>294 668</b>	<b>-227,5%</b>	<b>196 839</b>	<b>(166 007)</b>	<b>-218,6%</b>

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>						
<b>Wpływy</b>	<b>677 923</b>	<b>436 073</b>	<b>55,5%</b>	<b>447 593</b>	<b>379 228</b>	<b>18,0%</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	180 856	-	nd.	-	-	nd.
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów	373 983	436 073	-14,2%	428 275	360 036	19,0%
Emisja dłużnych papierów wartościowych	43 696	-	nd.	19 318	19 192	0,7%
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	79 388	-	nd.	-	-	nd.
<b>Wydatki</b>	<b>152 321</b>	<b>545 982</b>	<b>-72,1%</b>	<b>530 297</b>	<b>186 468</b>	<b>184,4%</b>
Splata pożyczek/kredytów	92 052	441 337	-79,1%	417 937	124 280	236,3%
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 700	88 143	-96,9%	92 390	20 450	351,8%
Faktoring odwrotny - płatności na rzecz faktora	41 016	-	nd.	-	-	nd.
Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	1 798	905	98,7%	1 064	610	74,4%
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	277	426	-35,0%	535	331	61,6%
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	14 478	11 171	29,6%	14 371	30 797	-53,3%
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	4 000	-100,0%	4 000	10 000	-60,0%
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>525 602</b>	<b>(109 909)</b>	<b>-578,2%</b>	<b>(82 704)</b>	<b>192 760</b>	<b>-142,9%</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	48 988	67 643	-27,6%	(28 369)	22 531	-225,9%
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	-	-	nd.	-	5	-100,0%
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>13 449</b>	<b>41 818</b>	<b>-67,8%</b>	<b>41 818</b>	<b>19 282</b>	<b>116,9%</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>62 437</b>	<b>109 461</b>	<b>-43,0%</b>	<b>13 449</b>	<b>41 818</b>	<b>-67,8%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

## 5.5. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Według stanu na 30 września 2021 r. oraz na Datę Prospektu 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 Datę Prospektu Grupa posiadała zobowiązania umowne, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych, do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości o łącznej wartości ok. 87,5 mln zł (Kraków Office Park oraz projekty w Krakowie i Katowicach we wstępnej fazie planowania).

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami, na Datę Prospektu Grupa posiadała ok. 202 mln zł 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 którym 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 lub 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 po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2020 roku, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy

Po 31 grudnia 2020 roku Spółka pozyskała środki z emisji akcji (akcje serii B) w kwocie 187.500 tys. zł brutto, tj. bez uwzględnienia kosztów emisji. Po uwzględnieniu kosztów emisji wpływy wyniosły 181.529 tys. zł. Jednocześnie, Spółka zwiększyła istotnie poziom zadłużenia z tytułu kredytów, tj. z 361.135 tys. zł do 609.530 tys. zł, tj. o 68,8%.

Na koniec trzeciego kwartału 2021 roku, w wymiarze wskaźnikowym, sytuacja finansowa Emitenta nie uległa jednak istotnej zmianie, tj. wskaźnik dźwigni wzrósł z 38% na koniec roku 2020 do 40% na koniec trzeciego kwartału 2021. Do Daty Prospektu Spółka nie dokonała spłaty pożyczek ze środków pozyskanych z emisji akcji serii B.

W perspektywie krótkoterminowej wpływy z emisji akcji serii B pozwolą na utrzymanie udziału kapitału obcego (kredyty, obligacje, pożyczki) w skonsolidowanej sumie bilansowej Grupy, jednak w dłuższym okresie – wobec planowanej skali realizacji projektów przy jednoczesnym braku kolejnych emisji akcji – należy oczekiwać wzrostu udziału kapitału obcego w sumie bilansowej Grupy. Z kwoty pozyskanej z emisji akcji serii B do Daty Prospektu

160 mln zł zostało przeznaczone na udzielenie przez Emitenta pożyczek do spółek celowych, które to spółki otrzymane środki wydatkowały na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z poszczególnymi projektami (85 mln zł przeznaczono na sfinansowanie zakupu nieruchomości gruntowej we Wrocławiu, natomiast 75 mln zł na sfinansowanie nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez spółki celowe w związku z realizacją wybranych projektów).

13 grudnia 2021 roku spółka zależna Emitenta, tj. CAVATINA SPV 12 sp. z o.o. (pożyczkobiorca) zawarła z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 (pożyczkodawca) umowę pożyczki, której celem jest finansowanie budowy budynku biurowego "Quorum Office Park - budynek D" w łącznej kwocie nieprzekraczającej niższej z podanych kwot: (i) 116.800 tys. zł i (ii) 70% maksymalnych kosztów projektu Quorum Office Park - budynek D, które wynoszą 166.924 tys. zł. Szczegóły umowy pożyczki opisano w pkt 6.11 Prospektu. Do Daty Prospektu środki z pożyczki nie zostały przekazane.

15 grudnia 2021 roku spółki zależne Emitenta, tj. CAVATINA SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz CAVATINA SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (łącznie kredytobiorcy) zawarty z BERLIN HYP AG z siedzibą w Berlinie, Niemcy oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (łącznie kredytodawcy) umowę kredytu wieloproduktowego obejmującego kredyt budowlano-inwestycyjny i kredyt na finansowanie należności z tytułu podatku VAT, w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budynków biurowo - usługowych Global Office Park A i C w Katowicach, zlokalizowanych przy ulicach Mickiewicza i Zabrskiej, zgodnie z którą kredytodawcy mają udzielić nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości równej niższej spośród następujących wartości: (i) 82.000 tys. euro i (ii) 61,5% łącznych zabudżetowanych kosztów projektu Global Office Park A i C w Katowicach, które maksymalnie wynoszą 135.803 tys. euro lub (iii) 65% łącznej wartości rynkowej nieruchomości zrealizowanej w ramach projektu Global Office Park A i C w Katowicach, przy założeniu, że 79% powierzchni brutto tej nieruchomości jest wynajęte lub jeżeli umowy najmu zostały zawarte na wyższą część powierzchni brutto tej nieruchomości. Szczegóły umowy kredytu wieloproduktowego opisano w pkt 6.11 Prospektu. Do Daty Prospektu kredyt został uruchomiony.

#### 5.7. Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2020 roku

Według stanu na koniec trzeciego kwartału 2021 saldo oprocentowanego zadłużenia Grupy (tj. suma kredytów, pożyczek i obligacji oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego) wyniosło 910.179 tys. zł przy saldzie na koniec roku 2020 wynoszącym 547.072 tys. zł, co oznacza wzrost o 66,4%. Zmiana była spowodowana głównie zaciąganiem przez Grupę nowych zobowiązań służących zarówno finansowaniu bieżących nakładów inwestycyjnych w projektach niezakończonych, jak i refinansowaniu ww. finansowania w przypadku projektów zakończonych, w łącznej kwocie 497.067 tys. zł. W okresie trzech kwartałów 2021 Grupa dokonała równoległe spłaty zobowiązań w łącznej kwocie 135.768 tys. zł. Analizę poszczególnych pozycji zawiera poniższa tabela.

tys. zł	30.09.2021*	31.12.2020 (badane)	zmiana 30.09.2021 do 31.12.2020
kredyty	609 530	361 135	68,8%
pożyczki od jednostek powiązanych	104 948	104 498	0,4%
pożyczki od jednostek niepowiązanych	87 738	52 990	65,6%
obligacje	69 591	28 449	144,6%
pozostałe zobowiązania kredytowe**	38 372	-	nd.
<b>oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje razem</b>	<b>910 179</b>	<b>547 072</b>	<b>66,4%</b>

\* nie poddane przeglądowi, niebadane

\*\* wg stanu na 30.09.2021 - zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

Niezależnie, na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2021 roku Spółka przeprowadziła pierwszą publiczną emisję akcji serii B, z której w lipcu 2021 roku pozyskała 187.500 tys. zł brutto. Po uwzględnieniu kosztów emisji wpływy wyniosły 181.529 tys. zł. Do Daty Prospektu Spółka nie dokonała spłaty pożyczek ze środków pozyskanych z emisji akcji serii B.

Łączne nominalne saldo kapitału oprocentowanych kredytów, pożyczek i obligacji wg stanu na 30 września 2021 roku wyniosło ok. 910 mln zł.



#### **5.8. Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Grupy po dacie ostatnich śródrocznych informacji finansowych, tj. 30 września 2021 roku**

W listopadzie 2021 roku Spółka przeprowadziła emisję trzyletnich obligacji serii F1, z której pozyskała wpływy w wysokości nominalnej 56 mln zł.

13 grudnia 2021 roku spółka zależna Emitenta, tj. CAVATINA SPV 12 sp. z o.o. (pożyczkobiorca) zawarła z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 (pożyczkodawca) umowę pożyczki, której celem jest finansowanie budowy budynku biurowego "Quorum Office Park - budynek D" w łącznej kwocie nieprzekraczającej niższej z podanych kwot: (i) 116.800 tys. zł i (ii) 70% maksymalnych kosztów projektu Quorum Office Park - budynek D, które wynoszą 166.924 tys. zł. Szczegóły umowy pożyczki opisano w pkt 6.11 Prospektu. Do Daty Prospektu środki z pożyczki nie zostały przekazane.

15 grudnia 2021 roku spółki zależne Emitenta, tj. CAVATINA SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz CAVATINA SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (łącznie kredytobiorcy) zawarli z BERLIN HYP AG z siedzibą w Berlinie, Niemcy oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (łącznie kredytodawcy) umowę kredytu wieloproduktowego obejmującego kredyt budowlano-inwestycyjny i kredyt na finansowanie należności z tytułu podatku VAT, w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budynków biurowo - usługowych Global Office Park A i C w Katowicach, zlokalizowanych przy ulicach Mickiewicza i Zabrskiej, zgodnie z którą kredytodawcy mają udzielić nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości równej niższej spośród następujących wartości: (i) 82.000 tys. euro i (ii) 61,5% łącznych zabudżetowanych kosztów projektu Global Office Park A i C w Katowicach, które maksymalnie wynoszą 135.803 tys. euro lub (iii) 65% łącznej wartości rynkowej nieruchomości zrealizowanej w ramach projektu Global Office Park A i C w Katowicach, przy założeniu, że 79% powierzchni brutto tej nieruchomości jest wynajęte lub jeżeli umowy najmu zostały zawarte na wyższą część powierzchni brutto tej nieruchomości. Szczegóły umowy kredytu wieloproduktowego opisano w pkt 6.11 Prospektu. Do Daty Prospektu kredyt nie został uruchomiony.

#### **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.

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).

Analitykę nakładów inwestycyjnych Grupy w latach 2019-2020 i w roku 2021 przedstawia poniższa tabela. Wszystkie inwestycje były prowadzone na terenie Polski.

tys. zł	status	2021*	2020	2019
<b>projekty deweloperskie razem</b>		<b>441 542</b>	<b>438 482</b>	<b>315 471</b>
Equal Business Park A, B, C, Kraków	zakończony i sprzedany	-	17 293	22 259
Chmielna 89, Warszawa	zakończony i sprzedany	-	68 430	66 353
Diamentum Office, Wrocław	zakończony i sprzedany	-	-	9 038
Tischnera Office, Kraków	zakończony, w trakcie komercjalizacji	1 576	24 347	74 274
Carbon Tower, Wrocław	zakończony, w trakcie komercjalizacji	2 056	8 054	24 326
Global Office Park C, Katowice	zakończony, w trakcie komercjalizacji	6 687	15 260	3 015
Equal Business Park D, Kraków	zakończony, w trakcie komercjalizacji	3 799	29 560	6 287
Palio Office Park A, Gdańsk	zakończony, w trakcie komercjalizacji	21 345	35 094	12 001
Ocean Office Park A, Kraków	zakończony, w trakcie komercjalizacji	18 715	33 011	24 441
Global Office Park A1, A2 Katowice	w trakcie realizacji	169 157	60 771	22 600
Cavatina Hall A, Bielsko Biała	w trakcie realizacji	40 272	45 636	21 324
Ocean Office Park B, Kraków	w trakcie realizacji	13 041	32 697	-
Quorum Office Park D, Wrocław	w trakcie realizacji	20 766	33 297	-
Palio Office Park B, Gdańsk	w trakcie realizacji	19 149	1 852	32
WIMA A, D	w trakcie realizacji	8 465	16 988	-
Quorum Office Park A, B, Wrocław	w trakcie realizacji	87 988	44	10 374
Cavatina Hall B, Bielsko Biała	w trakcie realizacji	12	1 201	137
Palio Office Park C, Gdańsk	w trakcie realizacji	1 466	720	-
pozostałe projekty	w przygotowaniu	27 048	14 227	19 010
<b>nakłady inwestycyjne na potrzeby własne razem</b>		<b>1 052</b>	<b>4 522</b>	<b>655</b>
inwestycje w obce środki trwałe		-	-	-
środki transportu		494	3 851	66
inne		558	671	589
<b>łącznie</b>		<b>442 594</b>	<b>443 004</b>	<b>316 126</b>

\* Dane wg stanu na 30 września 2021 - ze względu na liczbę spółek tworzących Grupę oraz liczbę tytułów prawnych rozliczeń, dane są agregowane na zakończenie każdego kwartału kalendarzowego

Źródło: HIF, dane zarządcze

W latach 2019-2020 oraz w roku 2021 do Daty Prospektu 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.

W roku 2021 oraz w latach kolejnych 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.

Po 31 grudnia 2020 r. do Daty Prospektu Grupa nie podjęła nowych istotnych wiążących zobowiązań, z wyjątkiem przedwstępnych umów nabycia gruntów na łączną kwotę ok. 40 mln zł. W toku bieżącej działalności Grupa zawiera natomiast 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 w roku 2021 i latach kolejnych są i będą: (i) środki własne, pochodzące z emisji akcji własnych i wypracowanych zysków 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 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 lub emisji akcji własnych.

Emitent przewiduje, że główną walutą finansowania działalności pozostanie złoty polski, choć nie wyklucza finansowania wybranych projektów innymi walutami, w szczególności 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.

Do Daty Prospektu 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 6.11 Prospektu). W oparciu o informacje dostępne w Dacie Prospektu Emitent szacuje, że struktura finansowania poszczególnych projektów niemających statusu zakończonych będzie się kształtowała następująco: (i) środki własne, w tym pozyskane z emisji akcji serii B od 30 do 40%, (ii) kapitały obce (obligacje, pożyczki od podmiotów powiązanych i niepowiązanych oraz dług bankowy): od 60 do 70% budżetu inwestycyjnego projektu. 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 nieuzyskania wpływów środków pieniężnych w wartościach wcześniej zaplanowanych, udział finansowania własnego może obniżyć się poniżej 30%, do poziomu odpowiadającego minimalnemu poziomowi akceptowanemu przez instytucje finansujące.

W tabeli poniżej zaprezentowano szacowaną na Datę Prospektu strukturę finansowania niesprzedanych projektów, ze wskazaniem źródeł finansowania poza Grupą.

tys. zł	Wartość bilansowa (projekty zakończone)	Budżet inwestycyjny (projekty w realizacji i planowane)	Zobowiązania zaciągnięte poza Grupą (30.09.2021)	Szacunkowa wartość docelowa zobowiązań
Tischnera Office, Kraków	315 802		159 961	159 961
Carbon Tower, Wrocław	170 886		107 102	107 102
Global Office Park C, Katowice	37 115			25 486
Equal Business Park D, Kraków	83 956		47 512	67 238
Palio Office Park A, Gdańsk	140 224		58 151	79 500
Ocean Office Park A, Kraków	108 802			73 727
Cavatina Hall A, Bielsko Biała	109 461		59 773	59 773
Global Office Park A1, A2 Katowice		536 293		351 714
Cavatina Hall B, Bielsko Biała		38 450		24 993
Ocean Office Park B, Kraków		244 838		159 145
Quorum Office Park D, Wrocław		162 277		116 800
Quorum Office Park A, Wrocław		175 064		113 791
Quorum Office Park B, Wrocław		556 486		361 716
Palio Office Park B, Gdańsk		64 431		42 028
Palio Office Park C, Gdańsk		107 086		69 606
Widzewska Manufaktura A, D		276 167		179 509
pozostałe projekty (bez wstępnej fazy planowania)		991 378		644 396
<b>łącznie</b>	<b>966 246</b>	<b>3 152 470</b>	<b>432 499</b>	<b>2 636 484</b>

Źródło: dane zarządcze Emitenta

## 5.10. Tendencje

### 5.10.1. Tendencje i czynniki mające wpływ na działalność Grupy, występujące w latach 2019-2020

#### Tendencje i czynniki wewnętrzne występujące w latach 2019-2020

1. Kształtowanie się przychodów z najmu i aranżacji oraz zysku (straty) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w latach 2019-2020 i trzech kwartałach 2021.

W latach 2019-2020 rosły przychody z najmu i aranżacji, które wyniosły 35.116 tys. zł w roku 2019 i 59.021 tys. zł w roku 2020, co oznacza wzrost o 68,1%, będący pochodną wzrostu liczby projektów oraz powierzchni oddawanej w najem. W trzech kwartałach 2021 r. przychody z najmu i aranżacji wyniosły 28.223 tys. zł przy 39.606 tys. zł w trzech kwartałach 2020 r. Odnotowany spadek ((-)28,7%) był efektem zbycia w roku 2020 trzech projektów (Equal Business Park A, B i C), a tym samym istotnego zmniejszenia wynajmowanej powierzchni.

W latach 2019-2020 rósł również zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 217.998 tys. zł w roku 2019 oraz 233.801 tys. zł w roku 2020, co oznacza wzrost 7,2%. W trzech kwartałach 2021 r. wyniósł on 177.522 tys. zł przy 93.161 tys. zł w trzech kwartałach 2020 r., co oznacza wzrost o 90,6%. 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.

Odnotowane w latach 2019-2020 wzrosty przychodów z najmu i aranżacji wyższe od wzrostów zysków z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych były efektem pozostawania w portfelu Grupy nieruchomości skomercjalizowanych i oddanych do użytkowania w latach poprzednich. Wpłynęło to na spadek udziału zysku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w zysku z nieruchomości inwestycyjnych z 93,1% w roku 2019 do 87,6% w roku 2020. 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, co miało miejsce w trzech kwartałach 2021 r.

## 2. Kształtowanie się rentowności i wyników w latach 2019-2020 i w trzech kwartałach 2021.

W latach 2019-2020, wraz ze wzrostem przychodów z najmu i aranżacji, rosła rentowność tej działalności, tj. relacja wyniku z najmu i aranżacji do przychodów z najmu i aranżacji, która wyniosła 46,4% w roku 2019 i 55,8% w roku 2020. Rosnąca rentowność była efektem rosnącej skali działalności oraz systematycznej optymalizacji kosztów Grupy. W trzech kwartałach 2021 r. rentowność najmu i aranżacji wyniosła 38,9%, co było efektem istotnie niższych przychodów niż w trzech kwartałach roku 2020 (sprzedaż trzech projektów w roku 2020), przy ograniczonej elastyczności kosztowej oraz niższej marżowości na realizowanych usługach w zakresie wykonania aranżacji.

W latach 2019-2020 rósł również: (i) zysk z nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 234.276 tys. zł w roku 2019, 266.752 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 13,9%) i 188.522 tys. zł w trzech kwartałach 2021 r. (wzrost o 61,0% wobec trzech kwartałów 2020), oraz (ii) zysk z działalności operacyjnej, który wyniósł 210.755 tys. zł w roku 2019, 246.504 tys. zł w roku 2020 (wzrost o 17,0%) oraz 165.775 tys. zł w trzech kwartałach 2021 r. (wzrost o 59,9% wobec trzech kwartałów 2020).

Tempo wzrostu wyniku operacyjnego w roku 2020 wobec roku 2019 (17,0%) wyższe od tempa wzrostu zysku z nieruchomości inwestycyjnych w tym okresie (13,9%) było efektem wzrostu skali działalności oraz ograniczenia nominalnej wartości kosztów ogólnego zarządu w zakresie wynagrodzeń i pozostałych kosztów (w roku 2020 nastąpiło odwrócenie kosztów w kwocie 1.713 tys. zł związanych z programem motywacyjnym na bazie akcji, rozpoznanych w roku 2019; odwrócenie nastąpiło ze względu na zmianę oceny prawdopodobieństwa realizacji warunków programu; szczegóły opisano w nocie 23.1 do HIF).

## 3. 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. 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 biurowych 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.

## 4. 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. m<sup>2</sup> 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.

Obecnie Grupa koncentruje się na realizacji dużych budynków biurowych (powyżej 20 tys. m<sup>2</sup>) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m<sup>2</sup> 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. Równoległe Grupa realizuje: (i) części biurowe i usługowe w projektach mieszanych (ang. *mixed-use*), tj. łączące funkcje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. Deweloperem części mieszkaniowych jest Grupa Resi Capital. W 2021 roku Grupa pełniła na rzecz Grupy Resi Capital funkcję generalnego wykonawcy w obszarze usług projektowych, budowlanych i wykończeniowych części mieszkaniowych, jednak działalność ta nie będzie kontynuowana w latach kolejnych. Grupa realizuje również pojedyncze mniejsze projekty, wykonywane w oparciu o najwyższe standardy architektoniczne i wykonawcze, umiejscowione w najlepszych lokalizacjach (tzw. projekty butikowe).

5. 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, w latach 2019-2020 Grupa prowadziła szereg aktywnych działań zmierzających do zabezpieczenia realizacji projektów w kolejnych latach. W Dacie Prospektu w portfelu Grupy znajdowało się dziesięć obiektów w trakcie realizacji oraz trzynaście obiektów w trakcie przygotowania. Szczegóły opisano w pkt 6.4 Prospektu.

6. Podnoszenie standardów technologicznych nowych budynków w celu podniesienia ich atrakcyjności dla najemców i inwestorów docelowych.

Równoległe ze zwiększaniem skali realizowanych projektów, w latach 2019-2020 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 przez potencjalnych najemców oraz inwestorów, zainteresowanych optymalizacją kosztową w zakresie eksploatacji gotowych obiektów oraz komfortem użytkowania.

Efektom podejmowanych i realizowanych działań było uzyskanie dla każdego z obiektów certyfikatu zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM, z oceną *excellent* albo *very good*.

Ze względu na pandemię COVID-19 istotności nabiera również certyfikacja parametrów sanitarnych, potwierdzana certyfikatami z zakresu H&S (ang. *Health and Safety*). W 2020 r. Grupa rozpoczęła starania o uzyskanie międzynarodowego certyfikatu *WELL Health & Safety Rating* (WELL HSR) dla trwających projektów. Obiekty, które uzyskają certyfikat WELL HSR, będą spełniały wysokie standardy bezpieczeństwa oraz wytyczne w zakresie zdrowia, dzięki którym będzie możliwa minimalizacja potencjalnych zagrożeń zdrowia. Wszystkie budynki będą posiadać precyzyjne procedury czyszczenia i odkażania powierzchni, zostaną wdrożone środki pozwalające na unikanie zarażenia oraz wdrażanie działań mających na celu dystansowanie użytkowników, m.in. samoobsługowe systemy kontroli wejścia do budynków lub obowiązek noszenia masek. Kierując się bezpieczeństwem, wdrożone zostaną również procedury na wypadek sytuacji kryzysowych oraz analizy potencjalnych skutków zagrożeń i identyfikacja obszarów o wysokim ryzyku. W budynkach będą znajdowały się defibrylatory AED, dostępne dla każdego użytkownika budynku. Dodatkowo w każdym budynku będzie zawsze obecna osoba przeszkolona do udzielania pierwszej pomocy. Jednym z zadań działu technicznego będzie utrzymywanie i kontrola stanu technicznego budynków pod kątem zachowania braku negatywnego wpływu na zdrowie ich użytkowników. Ponadto zarządcy budynków będą przestrzegali precyzyjnych zasad informowania najemców i użytkowników o aktualnych zaleceniach w celu zmniejszenia ryzyka zarażenia wirusem SARS-CoV-2. Obiekty: Cavatina Hall, Palio A, Equal Business Park D, Chmielna 89, Tischnera Office, Carbon Tower otrzymały certyfikaty w maju 2021. Docelowo Grupa planuje uzyskiwanie certyfikatu WELL HSR dla wszystkich obiektów oddawanych do użytkowania, przy czym w Dacie Prospektu trwało postępowanie w sprawie dwóch projektów.

7. 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 oraz nabywców projektów, Grupa rozwijała kompetencje i potencjał poszczególnych jednostek, w szczególności:

- utworzyła i 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 standardowej i zindywidualizowanej (tzw. *Fit-out*); w Dacie Prospektu Grupa zatrudniała zespół ok. czterdziestu osób, w tym architektów, projektantów branżowych oraz konstruktorów;
- utworzyła i rozwijała dział zarządzania nieruchomościami, zajmujący się koordynacją prac podwykonawców np. w zakresie zarządzania nieruchomościami (ang. *Property Management*) oraz zarządzania procesami i infrastrukturą (ang. *Facility Management*);
- rozwijała wewnętrzny dział najmu, zajmujący się poszukiwaniem i pozyskiwaniem (prezentacja oferty, negocjacje, finalizacja na poziomie prawnym i technicznym) najemców dla realizowanych projektów.

W związku z rosnącym popytem na biurowe powierzchnie do pracy wspólnej (powierzchnie coworkingowe) Grupa powołała własnego wewnętrznego operatora biur serwisowanych w postaci spółki zależnej od Emitenta – Quickwork. Przychody Quickwork nie miały w latach 2019-2020 oraz nie mają w Dacie Prospektu istotnego udziału w przychodach Grupy, natomiast działalność w zakresie najmu biur serwisowanych będzie przez Grupę sukcesywnie rozwijana.

#### Tendencje i czynniki zewnętrzne występujące w latach 2019-2020

1. Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe w związku z pandemią COVID-19.

Trwająca od pierwszego kwartału 2020 r. 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 (państwowych i samorządowych) 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 wiele podmiotów zainteresowanych wynajmem nowych powierzchni biurowych odłożyło podjęcie decyzji, 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.

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. 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 obiektów.

## 3. Kształtowanie się struktury finansowania poszczególnych projektów Grupy.

Założony udział finansowania obcego w strukturze finansowania projektów Grupy wynosi od 60% do 75%. W ocenie Grupy oczekiwania instytucji finansujących, głównie banków, rosną, począwszy od 2020 r. i obecnie oczekiwany udział własny wynosi przeciętnie 35%. Jednocześnie, przed udzieleniem finansowania banki oczekują zawarcia przez dewelopera umów przednajmu (tzw. *pre-lease*) na poziomie nie niższym niż 15%. Rośnie również ostrożność banków w zakresie decyzji o angażowaniu się w poszczególne projekty ze względu na ich cechy indywidualne (lokalizacja, technologia, obiekty konkurencyjne etc.). Ze względu na stabilną bazę kapitałów własnych, która została dodatkowo wzmocniona dzięki emisji Akcji w ramach pierwszej oferty publicznej, na Datę Prospektu Zarząd nie widzi istotnych zagrożeń wynikających ze wzrostu oczekiwań dotyczących udziału własnego.

## 4. Wzrost kosztów realizacji projektów.

W latach 2018-2019 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. W 2021 r., m.in. wskutek zakłóceń łańcuchów dostaw komponentów, głównie z Dalekiego Wschodu, oraz dalszego wzrostu cen energii, ceny wybranych materiałów budowlanych ponownie zaczęły rosnąć. W przypadku Grupy czynnikiem, który dodatkowo wpływał na wzrost kosztów realizacji projektów było systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych obiektów, głównie w zakresie HVAC, przekładające się na wysokość kosztów realizacji 1 mln m<sup>2</sup> GLA na etapach projektowania oraz wykonania projektów. Wzrost kosztów realizacji obiektów, ze względu na ich wyższą wartość końcową, nie miał jednak negatywnego wpływu na uzyskiwane marże.

## 5. Rosnące zainteresowanie rynkiem nieruchomości w Europie Centralnej i Polsce.

Z racji trwającego cyklu wzrostu gospodarczego w krajach Europy Centralnej, w których średni roczny wzrost produktu krajowego brutto (GDP) oscylował w latach 2015-2019 pomiędzy 3 a 5% ([www.statista.com/statistics/1187041/cee-gdp-change/](http://www.statista.com/statistics/1187041/cee-gdp-change/)), zakłóconego w roku 2020 pandemią COVID-19, otwierania oraz rozwijania działalności przez kolejne podmioty gospodarcze, w tym duże korporacje międzynarodowe, oraz postępującego wzrostu zamożności społeczeństwa, w latach 2019-2020 rosło zainteresowanie atrakcyjnymi nieruchomościami ze strony zagranicznych inwestorów.

Z racji czynników, o których mowa powyżej, rosnąca grupa inwestorów zaczęła postrzegać polski rynek nieruchomości jako atrakcyjny z perspektywy stóp zwrotu i ryzyka inwestycji.

### **5.10.2. Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2020 roku**

Od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w HIF, tj. 31 grudnia 2020 r., w ocenie Grupy nie miały miejsca istotne niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy.

Jako zmianę mającą wpływ na perspektywy Grupy, jednak nie postrzeganą przez Grupę jako istotną, Grupa uznaje decyzje Rady Polityki Pieniężnej podnoszące stopy procentowe NBP, w ślad za czym wzrosły rynkowe stopy procentowe (WIBOR).

### 5.10.3. Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy w roku 2021 i latach kolejnych

#### Tendencje i czynniki wewnętrzne.

#### 1. Koncentracja na dużych projektach.

W roku 2021 i kolejnych Grupa zamierza koncentrować się na realizacji dużych budynków biurowych (powyżej 20 tys. m<sup>2</sup>) oraz tzw. parków biurowych, tj. kompleksów budynków biurowych o łącznej powierzchni do 100 tys. m<sup>2</sup> GLA. Realizacja parków biurowych pozwala wypracowywać wyższe marże dzięki osiąganym korzyściom skali, a nabywaniem parków biurowych po ich komercjalizacji jest zainteresowanych więcej podmiotów, w szczególności zagranicznych inwestorów międzynarodowych o znacząco wyższym potencjale inwestycyjnym. Równolegle Grupa planuje realizować: (i) części biurowe i usługowe w projektach mieszanych (ang. *mixed-use*), tj. łączących funkcje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. Deweloperem części mieszkaniowych jest Grupa Resi Capital. W 2021 roku Grupa pełniła na rzecz Grupy Resi Capital funkcję generalnego wykonawcy w obszarze usług projektowych, budowlanych i wykończeniowych części mieszkaniowych, jednak działalność ta nie będzie kontynuowana w latach kolejnych. Grupa planuje również realizować pojedyncze mniejsze projekty, wykonywane w oparciu o najwyższe standardy architektoniczne i wykonawcze, umiejscowione w najlepszych lokalizacjach (tzw. projekty butikowe).

#### 2. Dalsza budowa portfela projektów, zapewniającego uzyskiwanie przychodów i przychodów pieniężnych na kolejne lata.

Projekty z portfolio Grupy znajdują się w różnych etapach zaawansowania, z czego najmniej zaawansowane będą komercjalizowane i przeznaczone do sprzedaży po roku 2022. W celu zapewnienia ciągłości działalności w latach kolejnych Grupa planuje kontynuację szeregu aktywnych działań, koncentrujących się obecnie na poszukiwaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych. W tym celu Grupa współpracuje z kilkuset pośrednikami nieruchomości z całej Polski.

#### 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 wszystkim swoim projektom certyfikatów zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM, oraz *WELL Health&Safety Rating* (WELL HSR). W przypadku pojawienia się nowych certyfikatów, których przyznanie budynkom biurowym będzie korzystnie postrzegane przez ich użytkowników, Grupa rozważy podjęcie starań o ich uzyskanie.

#### Tendencje i czynniki zewnętrzne.

#### 1. Kształtowanie się popytu na powierzchnie biurowe w związku z pandemią COVID-19.

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy jest w pewnym zakresie możliwe, również po zakończeniu pandemii COVID-19, 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, istnieje prawdopodobieństwo, że po zakończeniu pandemii COVID-19 część pracowników będzie oczekiwała przynajmniej częściowego utrzymania zdalnego trybu świadczenia pracy.

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 pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

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*). Trend ten będzie szczególnie widoczny po zakończeniu pandemii COVID-19, gdyż biura zlokalizowane w *prime properties* o nowoczesnej architekturze będą dodatkowo zachęcały pracowników do powrotu do biur i będą poszukiwane przez najemców. Obiekty realizowane przez Grupę posiadają większość z ww. cech, kwalifikując się do grupy *prime properties*, czego najlepszym przykładem jest z sukcesem skomercjalizowany projekt Chmielna 89 i transakcja sprzedaży udziałów w spółce celowej będącej jego właścicielem, przeprowadzona w okresie pandemii COVID-19.

Niezależnie od popytu, w konsekwencji pandemii najemcy zaczęli również wykazywać ostrożniejsze podejście do okresów trwałości umów. Obecnie coraz częściej najemcy oczekują większej elastyczności ze strony wynajmujących, w szczególności możliwości zawarcia umów na okresy krótsze niż pięć lat, gdy jeszcze kilka lat temu niekwestionowanym standardem w nowych obiektach był okres pięcioletni.

## 2. Spodziewana relokacja centrów świadczenia usług BPO i SSC do Europy Środkowo-Wschodniej.

Polska, ze względu na członkostwo w Unii Europejskiej oraz w strefie Schengen, jak również dzięki rozbudowanej infrastrukturze, dostępności internetu, dostępności wykształconych kadr oraz kosztach pracy niższych niż w krajach tzw. Starej Unii, dysponuje potencjałem, by stać się miejscem relokacji centrów świadczenia usług w formie outsourcingu (ang. *Business Process Outsourcing*, BPO) oraz wydzielonych centrów usługowych korporacji i organizacji globalnych (ang. *Shared Services Centers*, SSC) dla podmiotów z sektora nowoczesnych usług dla biznesu z krajów Europy Zachodniej oraz Stanów Zjednoczonych. Zjawisko to powinno w kolejnych latach istotnie pozytywnie wpłynąć na popyt na powierzchnie biurowe, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej komercjalizacji realizowanych obiektów.

Dodatkowo, zjawiskiem częściowo związanym z pandemią COVID-19 i jej skutkami, niezależnym od czynników ekonomicznych i lokalnych, jest pojawienie się trendu przenoszenia centrów świadczenia usług BPO i SSC z krajów azjatyckich, głównie z Indii, do Europy. Za powyższym stoją w szczególności: (i) zrealizowane w trakcie pandemii ryzyka braku realnej kontroli nad centrami zlokalizowanymi poza Europą, (ii) lokalne przepisy dotyczące ograniczeń w przemieszczaniu się lub pozostawaniu w izolacji, które często są istotnie odmienne niż obowiązujące w krajach europejskich, oraz (iii) braki infrastrukturalne (głównie w zakresie sieci internet) w krajach azjatyckich, które uniemożliwiły efektywne wdrożenie modelu pracy zdalnej w trakcie pandemii.

## 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 struktury finansowania poszczególnych projektów Grupy.

Ze względu na obserwowany przez Grupę wzrost ostrożności banków w zakresie decyzji o angażowaniu się w nowe komercyjne projekty nieruchomościowe, istnieje prawdopodobieństwo konieczności zwiększania udziału własnego w finansowaniu projektów Grupy. Jednocześnie można spodziewać się wzrostu oczekiwań banków w zakresie stopnia komercjalizacji (odsetek powierzchni biurowej objętej podpisanymi umowami przednajmu (tzw. *pre-lease*) na etapie udzielania finansowania, co może opóźnić czas uzyskania finansowania dla danego projektu, a tym samym wymagać większego zaangażowania środków własnych. Ze względu na stabilną bazę kapitałów własnych, która została dodatkowo wzmocniona dzięki emisji Akcji w ramach pierwszej oferty publicznej, ewentualny wzrost oczekiwań ponad wartości założone przez Grupę może wpłynąć jedynie na obniżenie tempa realizacji projektów, a nie na podejmowanie decyzji o ich wstrzymaniu bądź zaniechaniu.

5. Kształtowanie się zewnętrznych kosztów realizacji projektów.

W roku 2021 oraz latach kolejnych należy spodziewać się dalszego wzrostu kosztów projektowania i wykonania obiektów, zarówno ze względu na systematyczne podwyższanie jakości technologicznej projektowanych i realizowanych obiektów, jak i ze względu na rosnące ceny materiałów budowlanych, energii i transportu. W ocenie Zarządu koszty te powinny być w znacznej mierze rekompensowane wyższymi wycenami skomercjalizowanych obiektów, a zatem wzrost nie powinien mieć istotnego wpływu na marżę uzyskiwane przez Grupę.

6. Rosnące zainteresowanie rynkiem nieruchomości w Europie Centralnej i Polsce.

Grupa oczekuje dalszego wzrostu zainteresowania nowymi obiektami biurowymi klasy A w Europie Centralnej, w tym w Polsce. Czynnikiem wspierającym popyt będą utrzymujące się niskie stopy procentowe oraz atrakcyjny spread pomiędzy stopami kapitalizacji nieruchomości biurowych w Polsce a oprocentowaniem obligacji skarbowych. Czynniki te powinny skłaniać inwestorów do poszukiwania możliwości inwestycyjnych, zarówno w sektorze, jak i w regionie. Polska, jako największy rynek w krajach Europy Centralnej, w sposób naturalny wywołuje i będzie wywoływała największe zainteresowanie potencjalnych inwestorów.

7. Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Mając na uwadze pierwszą od wielu lat decyzję Rady Polityki Pieniężnej o podwyżce stóp procentowych NBP, podjętą w październiku 2021 roku, oraz następną w listopadzie 2021 roku, Grupa identyfikuje możliwość dalszego systematycznego wzrostu poziomu stóp procentowych w kolejnych miesiącach, co wpłynęłoby na poziom kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę.

**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\*. 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. m<sup>2</sup> GLA, z których pięć\*\*\*, o łącznej powierzchni ponad 80 tys. m<sup>2</sup> GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej 900 mln zł\*\*\*\*, a kolejne cztery nieruchomości o łącznej powierzchni blisko 70 tys. m<sup>2</sup> GLA zostały skomercjalizowane w co najmniej 75%. W następnych latach Grupa planuje realizację i zakończenie kolejnych projektów o łącznej powierzchni ponad 450 tys. m<sup>2</sup> GLA, z czego Grupa zabezpieczyła\*\*\*\*\* nieruchomości gruntowe dla projektów o łącznej powierzchni ponad 400 tys. m<sup>2</sup> 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.

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. Pełną listę podmiotów zawarto w pkt 7 Prospektu.

Na Datę Prospektu zespół pracowników i współpracowników tworzyło blisko 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.

Dzięki powyższym czynnikom Grupa osiąga bardzo dobre wyniki finansowe: zysk na działalności operacyjnej wyniósł 165.775 tys. zł w trzech kwartałach 2021, 246.504 tys. zł w roku 2020 i 210.755 tys. zł w roku 2019.

\* 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.

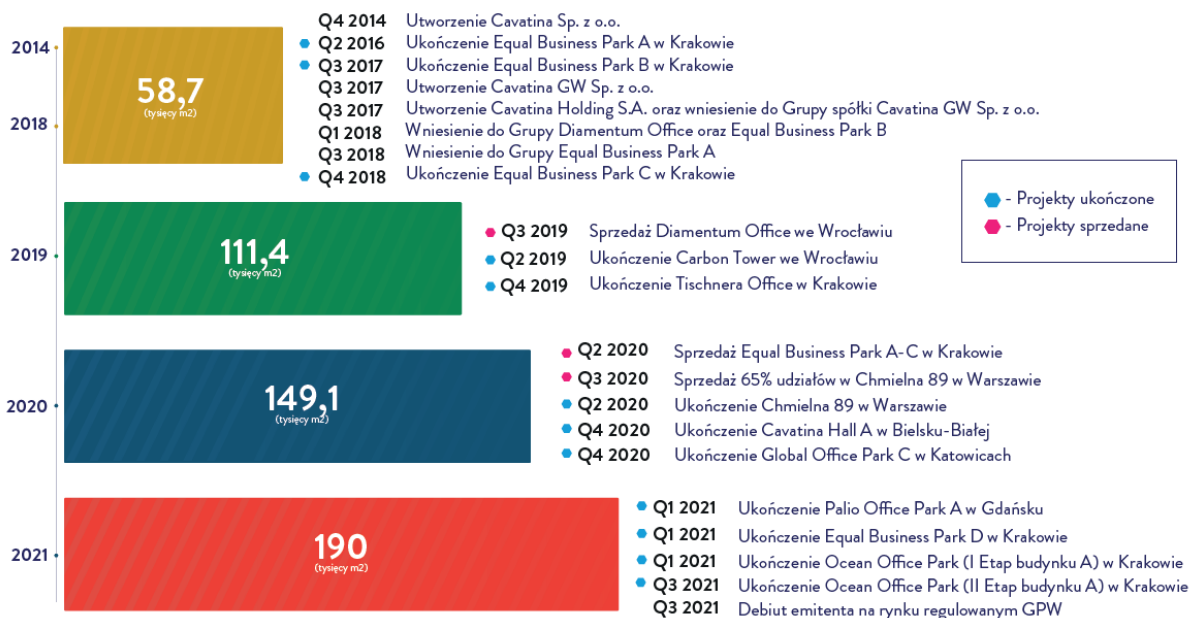
\*\* W 2015 r. nastąpiło rozpoczęcie operacyjnej działalności deweloperskiej przez Podmiot Zabezpieczający, której część aktywów (wybrane projekty w trakcie realizacji oraz udziały w Cavatina GW) wniesiono aportem do Emitenta (a zatem do Grupy) w latach 2017-2018; projekty wniesione aportem były kontynuowane 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 nieruchomości, stanowiącej podstawę dla wycenienia ceny za zbyte udziały w Cavatina Office.

\*\*\*\*\* 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.

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



Źródło: Spółka

### 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);

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);

sierpień 2021 debiut Emitenta na rynku regulowanym GPW;

### 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.

#### Sprzedaż projektów

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 przedsprzedaż budynku D) w Krakowie na rzecz Apollo Rida;
wrzesień 2020	sprzedż 65% udziałów projekcie Chmielna 89 poprzez sprzedaż 65% udziałów w spółce Cavatina Office na rzecz Madison International Realty.

#### 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 374 mln zł (dane na 30 września 2021 r.) oraz pozyskanie wpływów z emisji obligacji w kwocie 100 mln zł (dane na 30 listopada 2021 r., z uwzględnieniem emisji obligacji serii F1); spłata kredytów bankowych i pożyczek w łącznej kwocie 62,6 mln zł.

#### Kluczowe nagrody otrzymane przez Emitenta

grudzień 2017	otrzymanie przez Emitenta nagrody Prezydenta M. Krakowa i UM Kraków dla inwestycji Equal Business Park B z tytułem Najciekawszy Obiekt Biurowy;
grudzień 2018	otrzymanie przez Emitenta międzynarodowej nagrody dla inwestycji Chmielna 89 i uzyskanie tytułu Best International Office Development w konkursie International Property Awards;
wrzesień 2019	otrzymanie przez Emitenta nagrody dla Inwestycji Roku 2021 Rynek Powierzchni Biurowej – inwestycji Tischnera Office w konkursie Prime Property Prize 2019 organizowanym przez Grupa PTWP S.A.;

grudzień 2019	otrzymanie przez Emitenta międzynarodowej nagrody dla inwestycji Cavatina Hall w kategorii Mixed-use Development w konkursie European Property Awards;
grudzień 2019	otrzymanie przez Emitenta międzynarodowej nagrody dla inwestycji Global Office Park w kategorii Office Architecture w konkursie European Property Awards;
wrzesień 2020	otrzymanie przez Emitenta nagrody Deweloper Roku 2020 w konkursie Prime Property Prize 2020 organizowanym przez Grupa PTWP S.A.;
październik 2020	otrzymanie przez Emitenta międzynarodowych nagród dla inwestycji Global Office Park oraz Cavatina Hall w kategorii Mixed-use Architecture w konkursie Architecture Masterprize;
grudzień 2020	otrzymanie przez Emitenta międzynarodowej nagrody dla inwestycji Palio Office Park w kategorii Office Development w konkursie European Property Awards;
wrzesień 2021	otrzymanie przez Emitenta nagrody Deweloper Roku 2021 w konkursie Prime Property Prize 2021 organizowanym przez Grupa PTWP S.A.;
wrzesień 2021	otrzymanie przez Emitenta nagrody dla Inwestycji Roku 2021 Rynek Powierzchni Biurowej – inwestycji Ocean Office Park w konkursie Prime Property Prize 2021 organizowanym przez Grupa PTWP S.A.;
wrzesień 2021	otrzymanie przez Emitenta nagrody dla inwestycji WIMA Widzewska Manufaktura w kategorii Mixed-use w międzynarodowym konkursie Global Architecture & Design 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 zwiększania 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 w latach 2018-2021 oraz potencjał do jego dalszego wzrostu w latach kolejnych. 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 nieruchomości biurowych, 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 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.

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 komercyjnych – jest należną podmiotom zewnętrznym. W oparciu o wieloletnie doświadczenia wypracowane przez kadre 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 osiąganych 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.

Poniżej zaprezentowano uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) albo wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy wg stanu na 30 września 2021.

tys. zł	Diamen- tum Office*	Equal Business Park A, B, C*	Chmielna 89**	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A***
Cena sprzedaży	78.265	432.929	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	-	-	426.000	307.047	164.678	36.090	80.623	133.706	108.802
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	14.252	70.367	210.611	131.444	72.371	11.390	31.708	56.777	30.980
Skumulowana marża ujęta w relacji do ceny sprzedaży/wartości godziwej (%)	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>49%</b>	<b>43%</b>	<b>44%</b>	<b>32%</b>	<b>39%</b>	<b>42%</b>	<b>28%</b>

\* Nieruchomości Diamentum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Podmiot Zabezpieczający, zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycje te nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej.

\*\* Wartość godziwa na dzień utraty kontroli nad jednostką zależną posiadającą nieruchomość inwestycyjną.

\*\*\* Obecnie projekt znajduje się w początkowej fazie komercjalizacji i w miarę jej postępu oraz wykonywania prac wykończeniowych Grupa oczekuje dalszego rozpoznawania marży.

Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne

3. Bardzo dobre zrozumienie oczekiwań i potrzeb wszystkich klientów – najemców 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 pracownika,

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, np. w ramach European Property Awards 2019-2020 projekt Global Office Park otrzymał nagrodę w kategorii „Office architecture”.

Zrealizowane w roku 2020 i 2021 oraz planowane na kolejne lata inwestycje obejmują m.in. duże projekty biurowe powstające w obiektach wielofunkcyjnych, m.in. z funkcją usługową i mieszkaniową na wynajem (obszary mieszkaniowe są prowadzone przez podmioty spoza Grupy, tj. Grupę Resi Capital). Ten rodzaj obiektów odpowiada zmieniającym się potrzebom mieszkańców aglomeracji, dla których rośnie znaczenie możliwości zaspokajania wszystkich potrzeb życiowych w bliskim otoczeniu, bez konieczności poświęcania czasu na przemieszczanie się do innych części miasta. Dzięki powyższemu projekty Grupy posiadają dobrą reputację, zarówno wśród najemców, jak i inwestorów, co bezpośrednio przekłada się na tempo i jakość komercjalizacji, a następnie sprzedaży poszczególnych obiektów.

4. Koncentracja działalności na rynku polskim, charakteryzującym się dobrymi perspektywami rozwoju.

Pandemia COVID-19 sprawiła, że praca z domu (WFH) stała się tymczasową koniecznością. Eksperci przewidują, że gdy będzie to bezpieczne, najemcy powrócą do pracy w biurach (WFO), na pełny etat lub formie hybrydowej (WFO+WFH). Rola biura ewoluowała i zyskała na znaczeniu: osobiste interakcje między współpracownikami są kluczowe dla innowacji, produktywności, mentoringu, szkolenia młodych pracowników i utrzymania kultury korporacyjnej, dlatego eksperci są zgodni co do tego, że biuro ma pewną przyszłość jako miejsce pracy, a WFH stanie się tylko jego uzupełnieniem.

Popyt na powierzchnie biurowe uzależniony jest od szeregu czynników, m.in. poziomu aktywności gospodarczej i udziału usług w PKB, tempa urbanizacji czy dostępności i atrakcyjności samych aktywów. W wyniku pandemii COVID-19 na popyt będą również wpływać trendy, które ukształtowały się pod jej wpływem, w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracownikom, takie jak rozgęszczanie stanowisk pracy czy odchodzenie od hot-desków (czyli używania jednego stanowiska pracy przez wielu pracowników). Dodatkowo, w celu zwiększenia atrakcyjności biura dla pracowników, pojawia się również trend oferowania różnego rodzaju dedykowanych przestrzeni, np. stref cichej pracy, stref współpracy, stref relaksu i innych.

Wszystkie powyższe czynniki wydają się być sprzyjające dla dalszego zwiększania się popytu na powierzchnie biurowe w Polsce: prognozowany na lata 2021-2023 dynamiczny wzrost PKB (wg prognoz NBP powyżej 4% rocznie), trendy urbanizacyjne, zwiększanie się udziału usług w PKB, tworzenie i relokacje centrów usług wspólnych do Polski, prognozowana przez ekspertów branżowych prawdopodobna luka podażowa w zakresie nowej, nowoczesnej przestrzeni biurowej klasy A w kluczowych aglomeracjach w Polsce w ciągu najbliższych dwóch, trzech lat, a także wdrażanie przez najemców rozwiązań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa pracownikom.

Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości biurowych potwierdzają dane dot. wartości przeprowadzonych transakcji inwestycyjnych w ostatnich latach. W 2020 r. wartość ta wyniosła 2 mld EUR (według danych CBRE), co – pomimo spadku w porównaniu z 2019 r. – jest trzecim najlepszym wynikiem w historii. Pomimo zawirowań rynkowych wywołanych pandemią COVID-19 eksperci rynku nieruchomości obserwują silne zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nieruchomości biurowych, a zwłaszcza najlepiej dostosowanymi do ewentualnych zmian rynkowych, nowymi i nowoczesnymi aktywami biurowymi klasy A, które będą cieszyły się dużym zainteresowaniem najemców. Grupa koncentruje się na realizowaniu tego typu projektów, dlatego jest bardzo dobrze przygotowana, by wykorzystać trendy rynkowe.

5. 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.



6. Dbałość o kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ład korporacyjny (ESG).

Mając świadomość istniejących oczekiwań wszystkich interesariuszy Grupy, tj. najemców, nabywców, 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 obiektów. Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk od roku 2020, jest spełnianie przez nowe obiekty 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 obiekty, 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 9 tys. m<sup>2</sup> 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).

7. 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 w skracaniu okresu pomiędzy osiągnięciem poziomu wskaźnika komercjalizacji pozwalającego na sprzedaż oraz transakcją sprzedaży. 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.

8. Zespół doświadczonych ekspertów, pokrywających swoimi kompetencjami całość procesu inwestycyjnego.

Nad realizacją trwających oraz przygotowywaniem 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 oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami 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.

9. 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.

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

Od początku swojej działalności Grupa ukończyła dwanaście projektów o łącznej powierzchni około 190 tys. m<sup>2</sup> GLA. W samym roku 2021 Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla trzech obiektów, tj. ostatniego etapu Equal Business Park (D), oraz pierwszych budynków w ramach projektów Palio Office Park i Ocean Office Park.

W Dacie Prospektu w realizacji znajdowały projekty o łącznej powierzchni ponad 220tys. m<sup>2</sup> GLA, do których należały budynki w ramach kompleksów Quorum, Palio Office Park, Ocean Office Park, Global Office Park oraz Widzewska Manufaktura.

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 koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m<sup>2</sup> GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m<sup>2</sup> 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 na wynajem, przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Resi Capital. W planach Grupy jest również realizacja mniejszych projektów, położonych w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

Grupa koncentruje działalność w dużych aglomeracjach miejskich. Decyzje o kolejnych projektach są podejmowane w oparciu o: (i) wyniki analiz dotyczących zapotrzebowania na powierzchnię biurową, (ii) szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu, (iii) dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz (iv) szacowane koszty realizacji inwestycji. W Dacie Prospektu Grupa prowadziła projekty – na różnym poziomie zaawansowania – w Warszawie oraz miastach regionalnych, takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała.

W tabeli poniżej wskazano liczbę projektów oraz liczbę m<sup>2</sup> GLA wg danych na Datę Prospektu, w podziale na stopień zaawansowania projektu dla każdego z miast, w których Grupa prowadzi działalność wg stanu na 30 września 2021 roku.

		Warszawa	Łódź	Wrocław	Kraków	Gdańsk	Katowice	Bielsko Biała	Razem
<b>Projekty zakończone i sprzedane</b>	liczba	1		1	3				5
	tys. m2 GLA	25,2		9,3	49,3				83,8
<b>Projekty zakończone*</b>	liczba			1	3	1	1	1	7
	tys. m2 GLA			19,1	58,0	16,5	4,0	11,5	109,1
<b>Projekty w trakcie realizacji**</b>	liczba		2	3	1	1	2	1	10
	tys. m2 GLA		31,8	85,7	26,5	20,5	55,2	4,8	224,5
<b>Projekty w przygotowaniu***</b>	liczba	2		1	3	5	2		13
	tys. m2 GLA	9,0		5,6	71,0	51,6	46,0		183,2
<b>Razem</b>	<b>liczba</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>35</b>
	<b>tys. m2 GLA</b>	<b>34,2</b>	<b>31,8</b>	<b>119,7</b>	<b>204,8</b>	<b>88,6</b>	<b>105,2</b>	<b>16,3</b>	<b>600,6</b>

\* Projekty zakończone to projekty po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU).

\*\* Projekty w trakcie realizacji to projekty w trakcie budowy i komercjalizacji przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (PNU).

\*\*\* Projekty w przygotowaniu to projekty przed rozpoczęciem prac budowlanych (nabyta działka lub zawarta umowa przedwstępna nabycia działki lub zawarta umowa partnerska z podmiotem wnoszącym grunt do przedsięwzięcia oraz rozpoczęte projektowanie).

Poniżej zaprezentowano projekty Grupy, wraz z najważniejszymi informacjami o każdym z nich, według stanu na Datę Prospektu z wyjątkiem danych nt. wartości bilansowej i zadłużenia projektowego, które zaprezentowano wg stanu na 30 września 2021 r. Analizując dane dotyczące poszczególnych projektów, należy mieć na uwadze, że w przypadku projektów w budowie (inaczej projektów w trakcie realizacji) i projektów planowanych (inaczej projektów w przygotowaniu) 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 [m<sup>2</sup>]. W przypadku projektów w budowie i planowanych 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 wartość zaokrągloną do pełnych setek metrów kwadratowych.

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

NOI (Net Operating Income). W przypadku projektów w budowie i planowanych 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.

Projekty planowane obejmują wyłącznie projekty zabezpieczone, tj. z gruntem ostatecznie zakupionym lub zabezpieczonym poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania, i nie obejmują projektów, które Grupa prawdopodobnie zabezpieczy w toku swojej działalności, a które będą również realizowane w najbliższych latach. Zabezpieczenie projektów poprzez zawarcie umów przedwstępnych dotyczy projektów Kraków Office Park oraz Kraków Office Park II. W pozostałych przypadkach grunty zostały ostatecznie zakupione.

Z racji powtarzalności projektów w zakresie podstawowych aspektów technologicznych oraz know-how procesowego Grupa nie identyfikuje wprowadzenia istotnych nowych produktów ani usług w okresie od 2019 r. do Daty Prospektu. Wyjątek stanowi rozpoczęcie działalności przez Quickwork, tj. spółkę powołaną do obsługi powierzchni przeznaczonych do coworkingu.

## CAVATINA | Projekty zakończone i sprzedane



### **DIAMENTUM OFFICE, Wrocław**

GLA (m <sup>2</sup> )	9 300
Cena sprzedaży (tys. PLN)	78 265
Szacunkowy NOI (tys. EUR)	1 550
Data zakończenia	II kw. 2018
Data sprzedaży	III kw. 2019
Zrealizowana marża (%)	18%*



### **EQUAL BUSINESS PARK A, B, C, Kraków**

GLA (m <sup>2</sup> )	49 300
Cena sprzedaży (tys. PLN)	432 929
Szacunkowy NOI (tys. EUR)	8 650
Data zakończenia	IV kw. 2018
Data sprzedaży	II kw. 2020
Zrealizowana marża (%)	16%*



### **CHMIELNA 89, Warszawa**

GLA (m <sup>2</sup> )	25 200
Cena sprzedaży (tys. PLN)	426 000**
Szacunkowy NOI (tys. EUR)	6 000
Data zakończenia	II kw. 2020
Data sprzedaży	III kw. 2020
Zrealizowana marża (%)	49%

\* Nieruchomości Diamentum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Podmiot Zabezpieczający zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że marże osiągnięte na tych inwestycjach nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania zysku na działalności deweloperskiej.

\*\* Wartość godziwa nieruchomości na dzień utraty kontroli nad spółką zależną (sprzedaż poprzez zbycie udziałów w SPV).

## CAVATINA | Projekty zakończone



### TISCHNERA OFFICE, Kraków

GLA (m <sup>2</sup> )	33 600
Wartość bilansowa (tys. PLN)	315 802
Dług projektowy (tys. PLN)	159 961
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	6 050
Finansowanie	kredyt inwestycyjny
Poziom najmu (%)	78%
Data zakończenia	IV kw. 2019
Dotychczas rozpoznana marża	43%



### CARBON TOWER, Wrocław

GLA (m <sup>2</sup> )	19 100
Wartość bilansowa (tys. PLN)	170 886
Dług projektowy (tys. PLN)	107 102
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	3 350
Finansowanie	kredyt
Poziom najmu (%)	94%
Data zakończenia	II kw. 2019
Dotychczas rozpoznana marża	44%



### GLOBAL OFFICE PARK, Budynek C, Katowice

GLA (m <sup>2</sup> )	4 000
Wartość bilansowa (tys. PLN)	37 115
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	650
Finansowanie:	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	100%
Data zakończenia	IV kw. 2020
Dotychczas rozpoznana marża	32%



### EQUAL BUSINESS PARK, Budynek D, Kraków

GLA (m <sup>2</sup> )	11 400
Wartość bilansowa (tys. PLN)	83 956
Dług projektowy (tys. PLN)	47 512
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	2 020
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	50%
Data zakończenia	I kw. 2021
Dotychczas rozpoznana marża	39%



**PALIO OFFICE PARK,  
Budynek A, Gdańsk**

GLA (m <sup>2</sup> )	16 500
Wartość bilansowa (tys. PLN)	140 224
Dług projektowy (tys. PLN)	58 151
Docelowy szacunkowy NOI (tys. EUR)	2 860
Finansowanie	kredyt budowlany
Poziom najmu (%)	43%
Data zakończenia	I kw. 2021
Dotychczas rozpoznana marża	42%



**OCEAN OFFICE PARK,  
Budynek A, Kraków**

GLA (m <sup>2</sup> )	13 000
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	2 250
Wartość bilansowa (tys. PLN)	108 802
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Status pozyskiwania finansowania:	decyzja kredytowa
Poziom najmu (%)	44%
Data zakończenia	III kw. 2021*
Dotychczas rozpoznana marża	28%

\* Pierwsza część budynku o pow. ok. 7 800 GLA oddana do użytkowania w 1Q 2021.



**CAVATINA HALL, Budynek A,  
Bielsko-Biała (część biurowo-  
usługowa wraz z częścią  
konferencyjno-widowiskową)**

GLA (m <sup>2</sup> )	11 500
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 950
Wartość bilansowa (tys. PLN)	109 461
Dług projektowy (tys. PLN)	58 224
Finansowanie	kredyt obrotowy*
Poziom przednajmu (%)	83% (średnia dla obu części)
Planowana data zakończenia	IV kw. 2021

\* Kredyt zabezpieczony na inwestycji pozyskany w formie finansowania obrotowego na poziomie Emitenta.



**GLOBAL OFFICE PARK,  
Budynek A1, Katowice**

GLA (m <sup>2</sup> )	27 300
Liczba miejsc postojowych	525
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 830
Wartość bilansowa (tys. PLN)	188 766
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	266 728
Finansowanie:	kredyt budowlany
Zaawansowanie budowy (%)	92%
Poziom przednajmu (%)	40%
Planowana data zakończenia	II kw. 2022



**GLOBAL OFFICE PARK,  
Budynek A2, Katowice**

GLA (m <sup>2</sup> )	27 900
Liczba miejsc postojowych	404
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 830
Wartość bilansowa (tys. PLN)	185 634
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	269 565
Finansowanie:	kredyt budowlany
Zaawansowanie budowy (%)	94%
Poziom przednajmu (%)	60%*
Planowana data zakończenia	II kw. 2022

\* Umowa z kluczowym najemcą przewiduje opcję ekspansji do 78%



**PALIO OFFICE PARK,  
Budynek B, Gdańsk**

GLA (m <sup>2</sup> )	7 700
Liczba miejsc postojowych	61
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	1 320
Wartość bilansowa (tys. PLN)	23 431
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	64 431
Finansowanie:	kredyt budowlany
Zaawansowanie budowy (%)	83%
Poziom przednajmu (%)	21%
Planowana data zakończenia	I kw. 2022



**OCEAN OFFICE PARK,  
Budynek B, Kraków**

GLA (m <sup>2</sup> )	26 500
Liczba miejsc postojowych	441
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	4 720
Wartość bilansowa (tys. PLN)	59 569
Dług projektowy (tys. PLN)	24 240
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	244 838
Status pozyskiwania finansowania	pożyczka refinansująca zakup gruntu
Zaawansowanie budowy (%)	18%
Poziom przednajmu (%)	34%
Planowana data zakończenia	I kw. 2023



**QUORUM, Budynek D, Wrocław**

GLA (m <sup>2</sup> )	16 300
Liczba miejsc postojowych	226
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	2 960
Wartość bilansowa (tys. PLN)	72 529
Dług projektowy (tys. PLN)	25 980
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	162 277
Finansowanie:	pożyczka budowlana
Zaawansowanie budowy (%)	43%
Poziom przednajmu (%)	26%
Planowana data zakończenia	III kw. 2022



**WIDZEWSKA MANUFAKTURA,  
Budynek A, Łódź**

GLA (m <sup>2</sup> )	29 900
Liczba miejsc postojowych	460
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	5 110
Wartość bilansowa (tys. PLN)	33 893
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	258 581
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	5%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023





**WIDZEWSKA MANUFATURA, Budynek D,  
Łódź**

GLA (m <sup>2</sup> )	1 900
Liczba miejsc postojowych	29
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Szacunkowy docelowy NOI (tys. EUR)	320
Wartość bilansowa (tys. PLN)	3 287
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	17 586
Status pozyskiwania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	31%
Poziom przednajmu (%)	100%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2022



**PALIO OFFICE PARK,  
Budynek C, Gdańsk**

GLA (m <sup>2</sup> )	12 800
Liczba miejsc postojowych	154
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	2 230
Wartość bilansowa (tys. PLN)	6 699
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	107 086
Status pozyskania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	2%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	I kw. 2023



**QUORUM, Budynek A, Wrocław**

GLA (m <sup>2</sup> )	18 200
Liczba miejsc postojowych	280
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	3 330
Wartość bilansowa (tys. PLN)	26 617
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	175 064
Status pozyskania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	1%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023



#### **QUORUM, Budynek B, Wrocław**

GLA (m <sup>2</sup> )	51 200
Liczba miejsc postojowych	788
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	9 370
Wartość bilansowa (tys. PLN)	71 789
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	556 486
Status pozyskania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	1%
Poziom przednajmu (%)	0%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2024



#### **CAVATINA HALL, Budynek B, Bielsko-Biała**

GLA (m <sup>2</sup> )	4 800
Liczba miejsc postojowych	73
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	820
Wartość bilansowa (tys. PLN)	1 350
Dług projektowy (tys. PLN)	-
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	38 450
Status pozyskania finansowania	w toku
Zaawansowanie budowy (%)	3%
Poziom przednajmu (%)	61%
Planowana data zakończenia	IV kw. 2022

#### **CAVATINA | Projekty planowane**



#### **PALIO OFFICE PARK, Budynek D, Gdańsk**

GLA (m <sup>2</sup> )	23 400
Liczba miejsc postojowych	504
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	4 250
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	195 749
Planowana data rozpoczęcia	I kw. 2022
Planowana data zakończenia	I kw. 2024



**PALIO OFFICE PARK,  
Budynek E, Gdańsk**

GLA (m <sup>2</sup> )	7 900
Liczba miejsc postojowych	159
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	1 430
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	66 108
Planowana data rozpoczęcia	II kw. 2022
Planowana data zakończenia	III kw. 2023



**PALIO OFFICE PARK,  
Budynek F, Gdańsk**

GLA (m <sup>2</sup> )	8 700
Liczba miejsc postojowych	152
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	1 550
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	76 305
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2022
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023



**PALIO OFFICE PARK,  
Budynek G+H, Gdańsk**

GLA (m <sup>2</sup> )	11 600
Liczba miejsc postojowych	178
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	2 050
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	100 006
Planowana data rozpoczęcia	I kw. 2023
Planowana data zakończenia	II kw. 2024



**OCEAN OFFICE PARK,  
Budynek D, Kraków**

GLA (m <sup>2</sup> )	5 000
Liczba miejsc postojowych	77
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,50-14,00
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	890
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	48 250
Planowana data rozpoczęcia	IV kw. 2022
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023



#### QUORUM, Budynek E, Wrocław

GLA (m <sup>2</sup> )	5 600
Liczba miejsc postojowych	86
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	14,00-14,50
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	1 020
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	51 460
Planowana data rozpoczęcia	III kw. 2022
Planowana data zakończenia	IV kw. 2023



#### KRAKÓW OFFICE PARK, Kraków

GLA (m <sup>2</sup> )	50 000
Liczba miejsc postojowych	769
Czynsz bazowy (EUR/m <sup>2</sup> )	13,75-14,25
Czynsz bazowy (EUR/m.p.)	60-70
Docelowy NOI (tys. EUR)	9 000
Budżet inwestycyjny (tys. PLN)	453 500
Planowana data rozpoczęcia	II kw. 2022
Planowana data zakończenia	II kw. 2025

Poza powyżej opisanymi, Grupa rozpoczęła kilka kolejnych projektów, które znajdują się w bardzo wstępnym etapie rozwoju.

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

#### 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 nieruchomości biurowych, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych.

Sz 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 komercyjnych – jest należna podmiotom zewnętrznym. Atrakcyjność modelu biznesowego Grupy znajduje odzwierciedlenie w wysokich marżach osiągniętych na realizowanych projektach, możliwych do uzyskania dzięki zachowaniu wewnątrz Grupy kompetencji generalnego wykonawcy.

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.



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 latach 2018-2021 i w 2022 do Daty Prospektu Grupa nabyła lub zabezpieczyła nabycie (umowy przedwstępne) działki umożliwiające realizację projektów o łącznej powierzchni ok. 600 tys. m<sup>2</sup> GLA, za łączną kwotą ponad 480 mln zł.

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 z 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, w tym wyszukiwanie potencjalnych najemców i uzgadnianie warunków najmu i zawieranie umów.

W zakresie komercjalizacji obiektów Grupy zespół blisko dwudziestu osób – poza samodzielnym działaniem – współpracuje ze wszystkimi znaczącymi agencjami pośrednictwa w Polsce. Model biznesowy Grupy, ze wszystkimi kompetencjami wewnętrznymi, umożliwia dużą elastyczność i sprawność obsługi procesu dostosowania powierzchni do potrzeb i oczekiwań najemców, co nierzadko jest kluczowe z punktu widzenia wyboru budynku przez Klienta.

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

Decydujący się na najem w obiektach 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 wnętrza, 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 obiektu.

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 obiektu.

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. Łączna wartość ww. transakcji wyniosła niespełna 900 mln zł, a nabywcami były podmioty z grup Apollo Rida oraz Madison International Realty.

## 6.6. Strategia Grupy

Kluczowym celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie do końca 2025 r. 1 mln m<sup>2</sup> GLA portfela, rozumianego jako suma inwestycji zakończonych, w tym sprzedanych, trwających oraz planowanych zabezpieczonych (tj. z gruntem zakupionym lub zabezpieczonym, poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zakupu, oraz z rozpoczętym procesem projektowania).

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 biurowych projektach komercyjnych (tj. od 20 tys. do 100 tys. m<sup>2</sup> GLA), 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 wyceny przy sprzedaży projektu.
2. Koncentracja na identyfikacji oraz zaspokajaniu potrzeb potencjalnych najemców, m.in. poprzez:
  - a. wysoką selektywność w procesie wyboru lokalizacji;
  - b. systematyczną analizę trendów na rynku budownictwa biurowego, 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, 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 wnętrz na zlecenie konkretnych przyszłych najemców – każdemu przyszłemu najemcy Grupa oferuje pewien zakres wykończenia „pod klucz”, wyrażany w określonej wartości kosztów na m<sup>2</sup> (kwota zależna od obiektu), z opcją jego dodatkowego rozszerzenia na koszt klienta;
  - f. podnoszenie kwalifikacji merytorycznych oraz relacyjnych pracowników Grupy odpowiadających za współpracę z najemcami.
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, 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 na 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 nieruchomość gruntową na czas po dacie uzyskania pozwolenia na budowę.
7. Zapewnienie zdyspersyfikowanych 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 obiektów 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.

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) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy.

W latach 2019-2020 wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów z najmu, jednak ze względu na model biznesowy Grupy zakładający staranny dobór najemców pod kątem ich standingu finansowego oraz relatywnie szybkie zbywanie skomercjalizowanych obiektów, poziom koncentracji przychodów z najmu nie miał istotnego wpływu na ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę, w szczególności nie generował ryzyk związanych z koncentracją przychodów. Szczegóły przedstawiono w nocie 10.1 do HIF.

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.

## **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 obiektów) oraz dotychczasowych relacji.

Grupa posiada wewnętrzny dział marketingu i komunikacji, którego zadaniem jest przygotowywanie i koordynowanie strategii marketingowej poszczególnych projektów deweloperskich, 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 (inwestorzy)

Wobec potencjalnych nabywców skomercjalizowanych obiektów 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.

## **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 latach 2018-2020 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. Otoczenie rynkowe Grupy**

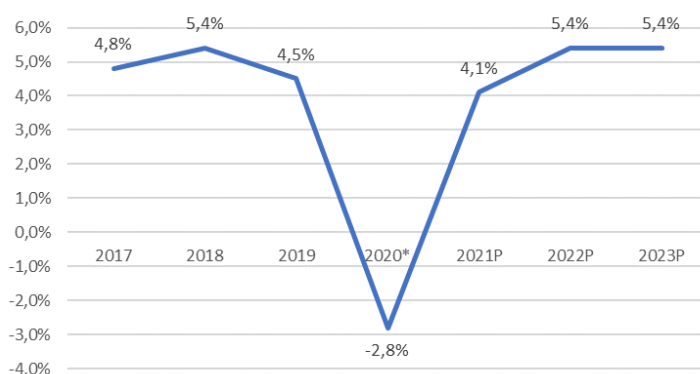
#### **6.10.1. Czynniki zewnętrzne wpływające na rynek powierzchni biurowych na wynajem**

##### Sytuacja makroekonomiczna

Jednym z kluczowych czynników wpływających na rynek powierzchni biurowych na wynajem jest ogólna sytuacja makroekonomiczna. Polska należy do krajów, które do roku 2019 odnotowywały regularny coroczny wzrost gospodarczy, mierzony dynamiką produktu krajowego brutto (PKB). W roku 2020, podobnie jak w pozostałych państwach europejskich, Polska odnotowała spadek PKB, co było wynikiem pandemii COVID-19, pociągającej za sobą ograniczenie szeregu aktywności gospodarczych oraz przepływu ludzi i towarów. Na lata 2020 i kolejne prognozuje się powrót na ścieżkę wzrostu PKB, co będzie wynikiem zarówno dostosowania się gospodarek do nowego otoczenia, jak i spodziewanego obniżenia wpływu pandemii COVID-19 na gospodarkę, m.in. dzięki wdrożeniu programów masowych szczepień.

Poniżej zaprezentowano historyczne wartości wskaźnika wzrostu PKB w Polsce oraz jego prognozy na lata kolejne.

### Dynamika PKB w Polsce w cenach stałych



\* Szacunek.

Źródło: GUS, NBP [www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka\\_pieniezna/dokumenty/projekcja\\_inflacji.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html)

### Rosnący udział usług w PKB

Analizując tempo zmian PKB, należy zwrócić uwagę na rosnący udział usług w PKB ogółem. Istotną część usług świadczone są przez pracowników biurowych, głównie w zakresie usług związanych z nowymi technologiami, finansowych, programistycznych oraz świadczonych przez centra usług dla biznesu. Oczekując kontynuacji trendu wzrostu udziału usług w PKB, należy oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe, zarówno ze strony rozwijających się podmiotów istniejących, jak i nowych, które dopiero powstaną i wytworzą dodatkowy popyt.

### Urbanizacja

Na zmiany zachodzące na rynku powierzchni biurowych istotny wpływ ma również rosnący poziom urbanizacji, obserwowany we wszystkich krajach rozwiniętych, wymuszany migracją ludzi z mniejszych miejscowości i wsi do dużych miast i aglomeracji, oferujących lepsze perspektywy zatrudnienia i wyższy poziom życia. Postępujące procesy urbanizacji zmieniają kształt i funkcjonalności miast na całym świecie, powodując z jednej strony ich rozrost (rozlewanie się), z drugiej dogęszczanie obecnej zabudowy, zwłaszcza w centrach oraz wybranych obszarach poza centrami, charakteryzującymi się ponadprzeciętną atrakcyjnością, w szczególności z powodów infrastrukturalnych, głównie komunikacyjnych. W związku z zachodzącymi procesami urbanizacyjnymi przewiduje się, że do roku 2050 ok. 70% światowej populacji ludzi będzie mieszkało i pracowało w miastach (źródło: <https://cordis.europa.eu/article/id/34453-report-warns-of-urbanisation-swell-by-2050/pl>), przy czym w krajach rozwiniętych odsetek ten może być większy.

### Dostępność atrakcyjnych nieruchomości

Czynnikami, które mają wpływ na atrakcyjność konkretnej nieruchomości oferującej powierzchnie biurowe na wynajem, są: (i) lokalizacja, przez co należy rozumieć odległość od innych istotnych punktów aglomeracji, (ii) skomunikowanie z pozostałą częścią aglomeracji, zarówno w zakresie transportu zbiorowego, jak i indywidualnego, (iii) jakość nieruchomości w aspektach architektonicznych, funkcjonalnych i technologicznych, w tym jej przyjazność środowisku, oraz (iv) jakość najbliższego otoczenia, w tym dostęp do gastronomii i innych usług oraz terenów zielonych. Do najbardziej poszukiwanych – a tym samym najlepiej wycenianych – należą zatem powierzchnie biurowe na wynajem w nowych obiektach biurowych klasy A, atrakcyjne architektonicznie (zarówno w zakresie estetyki zewnętrznej, jak i wystroju wnętrza), wyposażone w najnowsze technologie, bezpieczne, dobrze skomunikowane, zrównoważone, spełniające wiele funkcji dodatkowych, np. przestrzeń do odpoczynku, relaksu, fitnessu, rozrywki etc. (tzw. *prime properties*) oraz zlokalizowane w dobrze skomunikowanych centrach aglomeracji miejskich. Na bazie dotychczasowych obserwacji należy oczekiwać wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w najlepiej położonych, nowych budynkach klasy A, kosztem powierzchni zlokalizowanych w budynkach gorzej położonych, kilku- czy kilkunastoletnich, po tzw. odświeżeniu (tzw. *secondary properties*). Trend ten będzie szczególnie widoczny po zakończeniu pandemii COVID-19, gdyż biura klasy A o nowoczesnej architekturze i funkcjonalnościach będą prawdopodobnie dodatkowo zachęcały pracowników do powrotu do biura, będąc tym samym preferowanymi przez najemców i inwestorów.

### Pandemia COVID

Czynnikiem wcześniej nieznanym, do którego dopasowują swoje działania zarówno deweloperzy, jak i najemcy oraz inwestorzy, jest trwająca od pierwszego kwartału 2020 r. pandemia COVID-19. Wywarła ona istotny wpływ

na światową i 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 (państwowych i samorządowych) 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 wiele podmiotów zainteresowanych wynajmem nowych powierzchni biurowych odłożyło podjęcie decyzji do czasu zmniejszenia się wpływu pandemii COVID-19 na życie gospodarcze i społeczne, co przełożyło się w roku 2020 na spowolnienie komercjalizacji nowych obiektów oraz na obniżenie możliwych do uzyskania cen za nieruchomości przeznaczone do sprzedaży.

Z dotychczasowych obserwacji i doświadczeń wynika, że utrzymanie możliwości zdalnego świadczenia pracy (WFH) jest w pewnym zakresie możliwe również po zakończeniu pandemii COVID-19, jednak powrót pracowników do biur wydaje się być nieunikniony. Praca świadczona zdalnie wpływa bowiem negatywnie na spójność zespołu, wymianę wiedzy między pracownikami, innowacyjność i wydajność oraz prowadzi – w części przypadków – do utraty poczucia przynależności do zespołu, osłabienia więzi międzyludzkich, obniżenia motywacji, a w konsekwencji do obniżenia wydajności pracy. Dotyczy to w szczególności pracowników o relatywnie krótkim stażu, których kompetencje merytoryczne i miękkie nie miały możliwości się ukształtować. Wielu pracowników nie ma również warunków do efektywnej pracy w domu (np. niewystarczająca powierzchnia, liczba pomieszczeń lub infrastruktura, głównie dostępność szybkiego internetu), a wiążąca się z WFH elastyczność czasu pracy prowadzi często do utraty równowagi pomiędzy pracą i życiem domowym.

W konsekwencji powyżej opisanych czynników i obserwacji można oczekiwać, że po zakończeniu pandemii COVID-19 większość pracodawców i pracowników będzie preferowała powrót do pracy biurowej (WFO) lub model pracy hybrydowy, łączący w różnych okresach i interwałach pracę w biurze (WFO) z pracą zdalną (WFH).

Biorąc pod uwagę również inne zmiany zachodzące na rynku pracy, omówione szerzej poniżej, ocena ekspertów dotycząca wpływu pandemii COVID-19 na przyszły popyt na powierzchnie biurowe nie jest jednoznaczna.

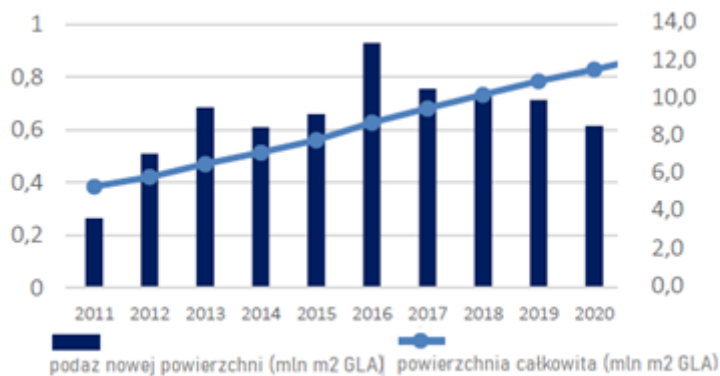
Według ekspertów rynku nieruchomości, zarówno ze względu na nowe oczekiwania pracowników wykształcone w trakcie pandemii COVID-19, jak i rosnące oczekiwania pracodawców przy wzroście popytu na wykwalifikowanych pracowników (ekspertów i specjalistów) biura – jako miejsca pracy – będą wymagały większej powierzchni niż dotychczas. Kluczowe czynniki wpływające na oczekiwany wzrost popytu wymieniono poniżej.

- (i) Dążenie do istotnie mniejszego zagęszczenia pracowników w biurach, spowodowane oczekiwaniem większego komfortu pracy i bezpieczeństwa w zakresie ochrony zdrowia. Będzie się ono przejawiało zwiększaniem dystansów pomiędzy biurkami i pracownikami, większą prywatnością (intymnością) przestrzeni miejsca pracy, stopniową rezygnacją ze współdzielonych miejsc pracy (tzw. *hot-desks*). Według szacunków Zarządu, bazujących na informacjach dostępnych Spółce, średnia powierzchnia biurowa na pracownika może ulec zwiększeniu o około jedną trzecią do roku 2025.
- (ii) Oczekiwania pracowników dotyczące zapewnienia przestrzeni towarzyszącej miejscom pracy, np. powierzchni wspólnych, takich jak kantyny, miejsca spotkań pracowników poza przestrzenią wspólną (*open space*), sale konferencyjne, miejsca pracy cichej dla osób wymagających pracy w skupieniu, miejsca relaksu, przestrzenie do aktywności fizycznej.
- (iii) Dekoncentracja enklaw powierzchni biurowej z największych metropolii do miast regionalnych i mniejszych ośrodków miejskich.

#### **6.10.2. Charakterystyka rynku powierzchni biurowych na wynajem w Polsce**

##### Polska

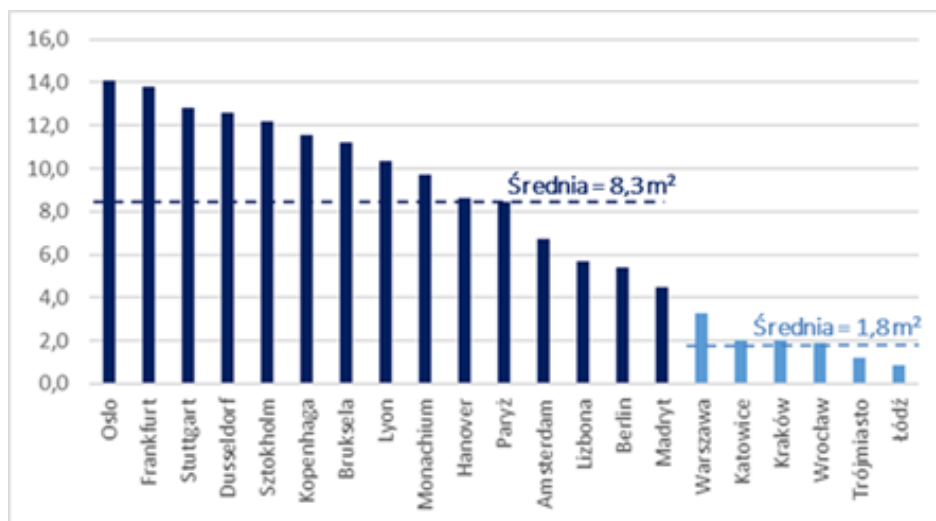
W Polsce w ostatnich latach systematycznie rosła ilość komercyjnej powierzchni biurowej na wynajem. Informacje o podaży: (i) nowej powierzchni oraz (ii) łącznej całkowitej dostępnej powierzchni w latach 2011-2020 przedstawiono na rysunku poniżej.



Źródło: opracowanie własne Spółki na podstawie CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

Według danych pochodzących ze źródeł publicznych i branżowych dostępnych Spółce oraz analiz własnych Spółki, całkowite zasoby powierzchni biurowej w Polsce na koniec 2021 r. wzrosną wobec dostępnych na koniec roku 2020 o 15-20%.

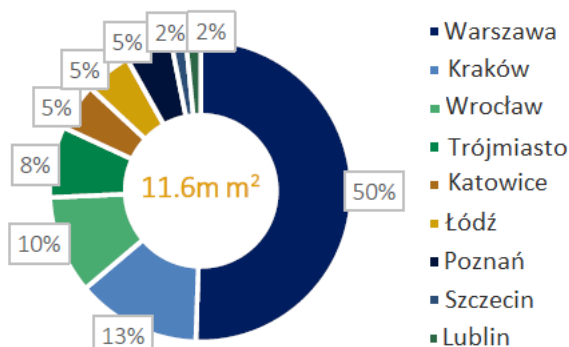
Analizując ilość powierzchni biurowej na mieszkańca, rynek polski ze średnią poniżej 2 m<sup>2</sup> wykazuje istotnie mniejsze nasycenie powierzchnią biurową w stosunku do najważniejszych miast krajów tzw. starej Unii, co może wskazywać na duży potencjał do dalszego wzrostu.



Źródło: analiza wewnętrzna Spółki

Analizując dane dotyczące podaży i popytu powierzchni biurowej w Polsce, należy zwrócić uwagę, iż łączna dostępna powierzchnia w miastach regionalnych wyniosła na koniec 2020 r. 5,7 mln m<sup>2</sup> GLA, tj. blisko tyle, ile wynosi ona w Warszawie (5,9 mln m<sup>2</sup> GLA).

Poniżej przedstawiono rozkład powierzchni biurowej pomiędzy najważniejsze miasta w Polsce.



Źródło: opracowanie własne na podstawie CBRE, Regional Office Market in Poland | Q4 2020

Jednocześnie tempo wzrostu powierzchni w regionach oraz wielkość rozpoczętych inwestycji były wyższe niż w stolicy. Tym samym miasta regionalne stały się istotnym elementem kształtującym rynek nieruchomości biurowych, również w zakresie poszukiwania atrakcyjnych celów inwestycyjnych. Szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

	całkowite zasoby ogółem		pustostany		powierzchnie wynajęte		projekty w trakcie realizacji		objęcie nieruchomości (take up)		wynajem netto		nominalny czynsz m2
	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	wskaźnik	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	tys. m2 GLA	zmiana 2020/2019	euro/miesiąc
<b>Warszawa</b>	5 900,0	6,0%	10,0%	2 pp.	314,0	94,0%	576,0	spadek	609,0	-30,0%	176,0	7,0%	14,50-24,00*
<b>miasta regionalne łącznie</b>	5 700,0	nd.	12,7%	3 pp.	365,5	-30,0%	745,0	spadek	542,0	-22,0%	135,0	-66,0%	13,00-15,50**

\* przedział dla wszystkich nieruchomości

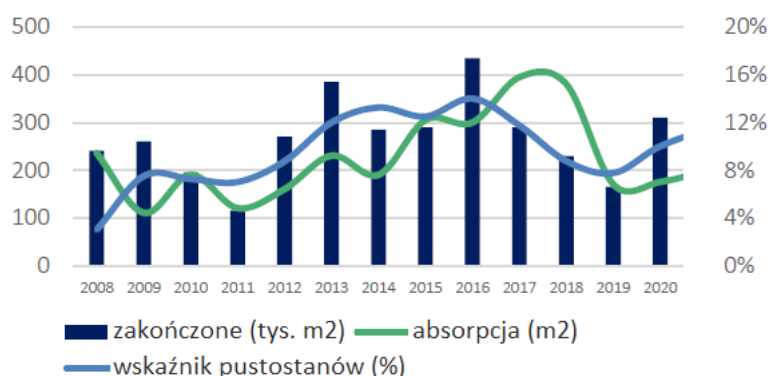
\*\* przedział dla *prime properties*

Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

### Rynek warszawski

Rynek nieruchomości biurowych w Warszawie należy uznać za relatywnie stabilny, zbliżony dojrzałością do rynków głównych miast europejskich. Średni udział powierzchni niewynajętych (tzw. pustostany) wynosił w roku 2020 ok. 10%, natomiast najważniejsi potencjalni najemcy i inwestorzy są zainteresowani przede wszystkim najlepszymi lokalizacjami oraz obiektami klasy *prime*, charakteryzującymi się najwyższą jakością wykonania oraz wykorzystaniem najnowszych rozwiązań technologicznych, w szczególności w zakresie ochrony środowiska oraz komfortu pracy. Na podstawie powyższych danych oraz w związku ze wstrzymaniem realizacji kilku nowych projektów w roku 2020, czego powodem była niepewność związana z pandemią COVID-19, na rynku warszawskim Grupa oczekuje luki podażowej w segmencie *prime property* w latach 2022-2023.

Na poniższym wykresie zobrazowano kluczowe tendencje na rynku nieruchomości biurowych w Warszawie (podaż, absorpcja, pustostany).



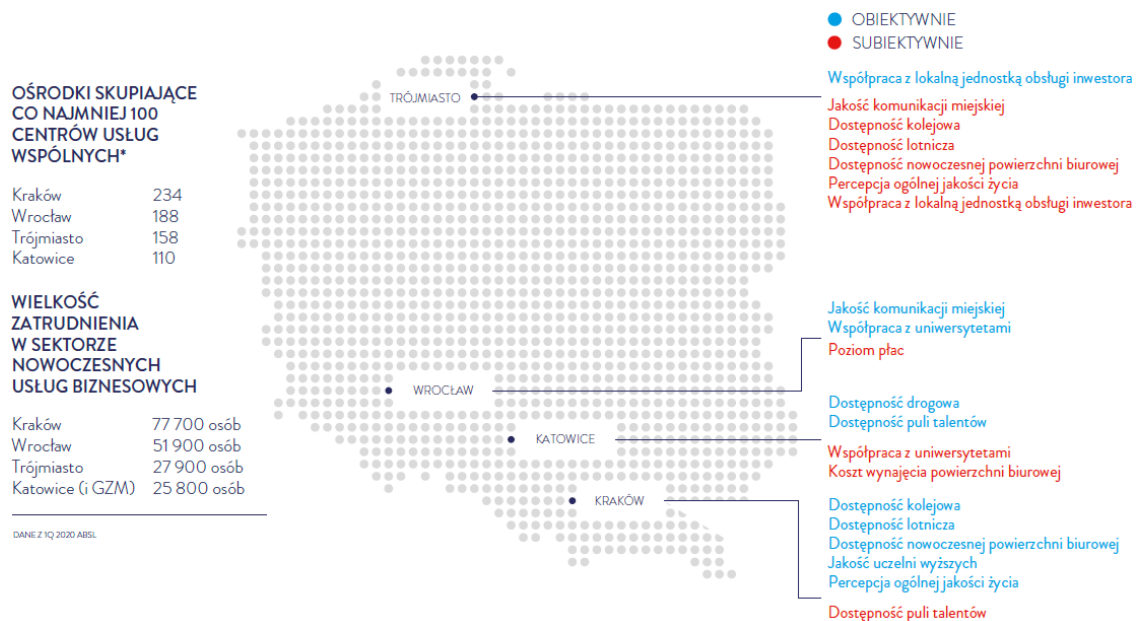
Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook 2021, styczeń 2021

### Rynek miast regionalnych

Rynek nieruchomości biurowych w miastach regionalnych w Polsce staje się w ostatnich latach głównym beneficjentem relokacji centrów świadczenia usług w formie outsourcingu (BPO), wydzielonych centrów usługowych korporacji i organizacji globalnych (SSC) oraz usług IT dla podmiotów z sektora nowoczesnych usług z krajów Europy Zachodniej oraz Stanów Zjednoczonych. Zjawisko to powinno w kolejnych latach istotnie pozytywnie wpływać na popyt na powierzchnie biurowe, w szczególności w miastach regionalnych, a tym samym na zdolność Grupy do szybszej i atrakcyjnej finansowo komercjalizacji realizowanych obiektów.

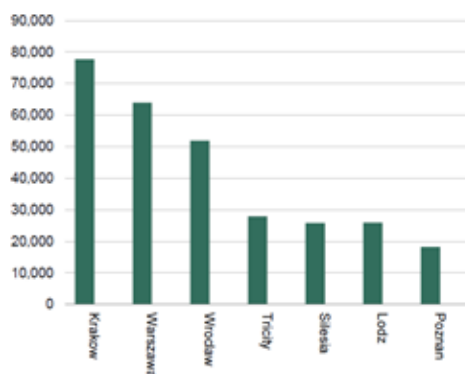
Niezależnie od relokacji uzasadnionych ekonomicznie, zjawiskiem częściowo związanym z pandemią COVID-19 i jej skutkami jest pojawienie się trendu przenoszenia centrów BPO i SSC z krajów azjatyckich, głównie z Indii, do Europy. Za powyższym stoją m.in. zrealizowane w trakcie pandemii ryzyka braku realnej kontroli nad centrami zlokalizowanymi poza Europą oraz braki infrastrukturalne (głównie w zakresie sieci internet) w krajach azjatyckich, które uniemożliwiły efektywne wdrożenie modelu pracy zdalnej. Trend ten może dodatkowo wesprzeć popyt na powierzchnie w miastach regionalnych, a pośrednio przełożyć się na wzrost rentowności obiektów tych lokalizacjach.

Na poniższym schemacie przedstawiono czynniki wpływające na atrakcyjność miast regionalnych, w których prowadzi inwestycje Grupa, dla podmiotów z sektora BPO/SSC.



Źródło: „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2020”, Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych z siedzibą w Warszawie (ABSL), 2020

Według danych dostępnych Grupie, w miastach regionalnych centra SSC, BPO i IT były odpowiedzialne za 58% popytu na powierzchnie biurowe w roku 2020, przy 51% w roku 2019. Na koniec roku 2020 działało w Polsce ok. tysiąca centrów należących do podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego (źródło: „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2020”, Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych z siedzibą w Warszawie (ABSL), 2020), zatrudniających ok. 350 tys. pracowników (źródło: CBRE Regional Office Market in Poland, Q4 2020). Na wykresie poniżej przedstawiono rozkład zatrudnienia (w osobach) w sektorze BPO/SSC/IT i R&D pomiędzy poszczególne miasta w Polsce, zarówno regionalne, jak i Warszawę.

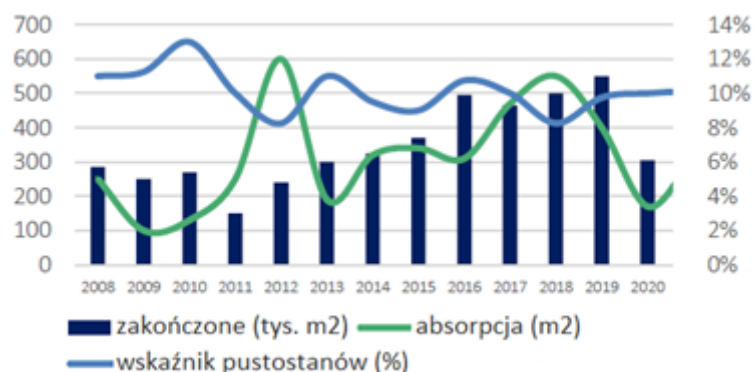


Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, Q42020

W ostatnim okresie, prócz podpisywania umów przednajmu (tzw. *pre-lease*) na duże powierzchnie biurowe w miastach regionalnych przez podmioty tworzące centra BPO i SSC w Polsce, rosnąć zaczęła liczba międzynarodowych korporacji otwierających biura regionalne lub oddziały prowadzące działalność merytoryczną. Wymienić można wśród nich ING Tech i Capgemini w Katowicach, Fujitsu w Łodzi, Google i Lufthansę w Krakowie, Spaces w Gdańsku, Allegro w Poznaniu oraz AmRest we Wrocławiu.

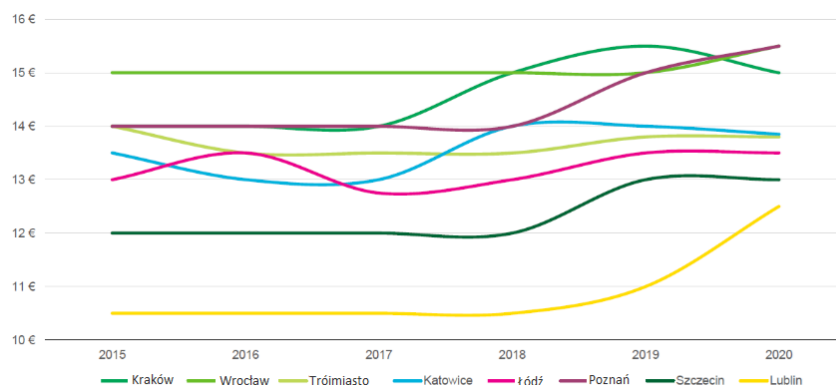
Jednocześnie, w roku 2020 nieruchomości zlokalizowane w miastach regionalnych wykazywały wyższą stabilność czynszów oraz niższe wskaźniki pustostanów. Podobnie jak w przypadku rynku warszawskiego, w związku ze wstrzymaniem realizacji kilku nowych projektów w roku 2020, czego powodem była niepewność związana z pandemią COVID-19, w wybranych miastach regionalnych Grupa oczekuje dalszego obniżania pustostanów w segmencie *prime property* w latach 2022-2023, tj. w latach, w których Grupa planuje komercjalizację szeregu projektów.

Na poniższym wykresie zobrazowano kluczowe tendencje na rynku nieruchomości biurowych w miastach regionalnych (podaż, absorpcja, pustostany).



Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

Poniższy wykres prezentuje kształtowanie się czynszów nominalnych dla nieruchomości klasy *prime* w miastach regionalnych w Polsce w latach 2015-2020.

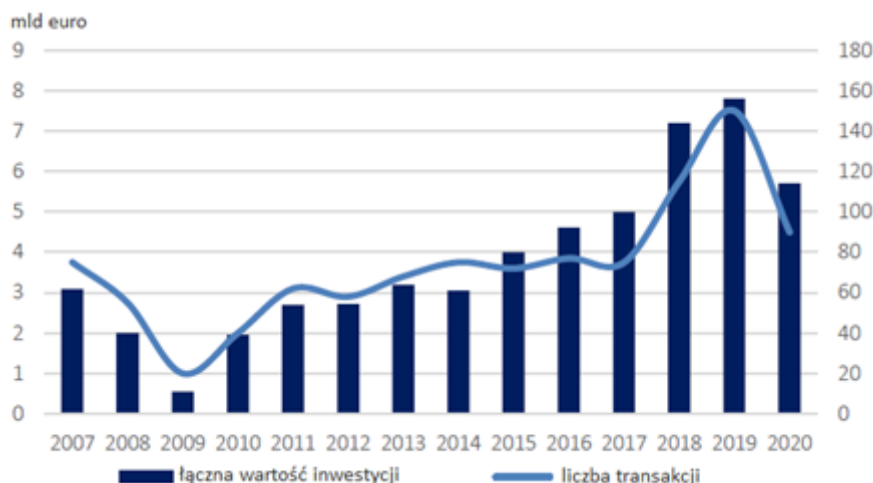


Źródło: CBRE Regional Market Office in Poland | Q4 2020

### 6.10.3. Charakterystyka rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych w Polsce

Polska jest największym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej, co naturalnie przekłada się na ponadprzeciętne zainteresowanie, zarówno ze strony najemców, jak i potencjalnych inwestorów, doceniających m.in. płynność rynku. Pomimo trwającej pandemii COVID-19 rok 2020 był w Polsce trzecim pod względem liczby transakcji zrealizowanych na rynku nieruchomości komercyjnych.

Wartość inwestycji oraz liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych ogółem w Polsce w latach 2007-2020 przedstawiono na poniższym wykresie.

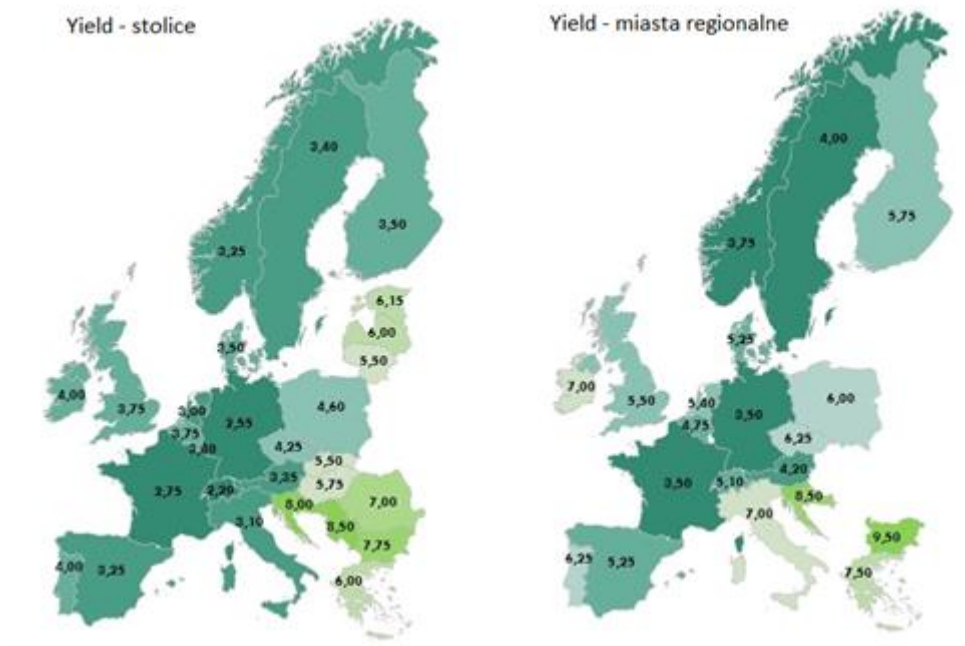




Źródło: CBRE, Poland Real Estate Market Outlook, styczeń 2021

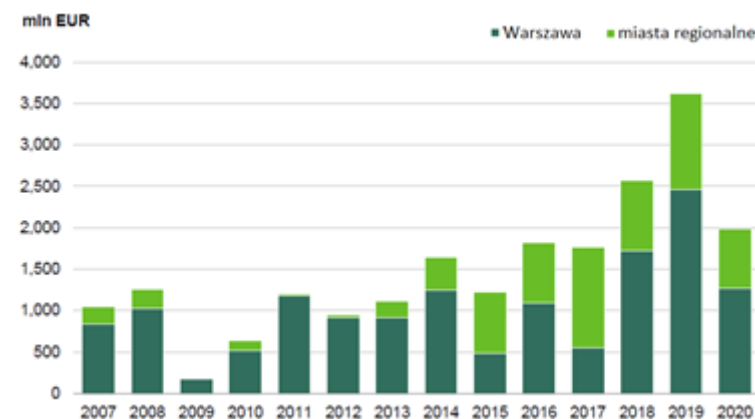
Czynnikami wspierającymi popyt inwestycyjny w Polsce są historycznie niski poziom bezrobocia, perspektywy dalszego wzrostu PKB, utrzymujące się niskie stopy procentowe oraz atrakcyjne różnice pomiędzy stopami kapitalizacji nieruchomości biurowych w Polsce i oprocentowaniem obligacji skarbowych. Czynniki te powinny skłaniać inwestorów do poszukiwania możliwości inwestycyjnych.

Co istotne, stopy zwrotu osiągane w Polsce, zarówno w Warszawie, jak i miastach regionalnych, są nadal wyraźnie wyższe od stóp osiąganych w większości innych państw europejskich, w szczególności tzw. starej Unii, co daje, zdaniem Grupy, potencjał do kompresji, zwłaszcza w środowisku niskich stóp procentowych. Na poniższych ilustracjach przedstawiono wartość stóp zwrotu (yield) dla prime properties w stolicach europejskich (po lewej) oraz w miastach regionalnych (po prawej).



Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, Q4 2020

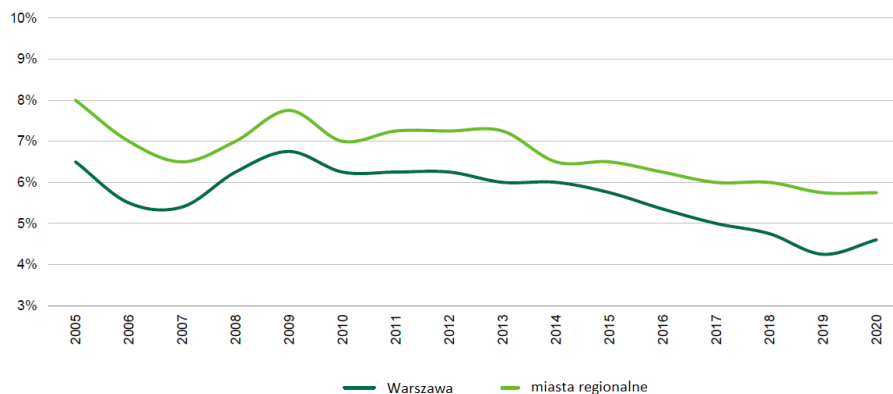
Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości biurowych dla inwestorów znajduje potwierdzenie w dynamice wartości zawieranych transakcji, która – z wyjątkiem roku 2020 dotkniętego pandemią COVID-19 – wykazywała corocznie znaczące wzrosty. Wartość inwestycji w powierzchnię biurową w Warszawie i miastach regionalnych pokazuje poniższy wykres.



Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, | Q4 2020

Co niezwykle istotne z punktu widzenia Grupy, w ostatnich latach wraz ze wzrostem wartości rynku wzrastał średni udział transakcji powierzchni biurowej zlokalizowanej poza Warszawą, wynosząc ok. 30%. Zjawisko było stymulowane: (i) dążeniem coraz większej liczby podmiotów do otwierania biur w miastach regionalnych oraz (ii) rozwojem przedsiębiorstw mających swoje siedziby poza Warszawą.

Wart odnotowania jest również fakt, że stopy kapitalizacji dla *prime properties* w Polsce od dekady notowały spadkowy trend, a w czasie pandemii COVID-19 zachowywały się dość stabilnie, nie notując znaczącej dekompresji. Nieruchomości biurowe zlokalizowane poza Warszawą wykazywały regularnie nieco wyższe stopy kapitalizacji w segmencie *prime properties* w stosunku do nieruchomości stołecznych. Wpływ na to mogły mieć z jednej strony niższe koszty budowy nieruchomości, z drugiej wyższy popyt na powierzchnię biurową i wielkość rynku stolicy w porównaniu z miastami regionalnymi, co skutkuje niższym ryzykiem inwestycyjnym. Na poniższym wykresie przedstawiono wartość stóp zwrotu (yield) dla *prime properties* w Warszawie i miastach regionalnych.



Źródło: CBRE, Regional Office Market in Poland, | Q4 2020

Zgodnie z dostępnymi Zarządowi informacjami płynącymi z polskiego rynku komercyjnych nieruchomości biurowych w 2021 r. obserwuje się powrót zainteresowania nieruchomościami biurowymi ze strony inwestorów europejskich. Wiele transakcji jest na etapie analiz *due diligence*, a ich zamknięcie planowane jest w połowie 2021 r.

Zgodnie z wynikami badań firm eksperckich z obszaru rynku nieruchomości dostępnymi Zarządowi, w związku z oczekiwanym ożywieniem na światowych rynkach nieruchomości w drugiej połowie 2021 r. Grupa przewiduje w Polsce pięćdziesięcioprocentowy wzrost aktywności inwestycyjnej wobec roku poprzedniego, w którym planuje mieć swój udział ok. 98% podmiotów inwestujących w nieruchomości biurowe. Z tych podmiotów ok. 60% planuje zwiększyć swój portfel o co najmniej 10% (w tym ok. 23% planujących powiększenie o co najmniej 20%). Jednocześnie, ze względu na otoczenie można oczekiwać kompresji stóp kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych projektów.

Do wyraźnych priorytetów inwestycyjnych należy zwiększanie udziału w obiektach spełniających normy w zakresie rosnących oczekiwań w zakresie ochrony zdrowia, zrównoważonego rozwoju i standardów technicznych, co w perspektywie długoterminowej powinno pozytywnie wpłynąć na wartość portfela inwestycyjnego podmiotów inwestujących wskutek wzrostu wartości nieruchomości spełniających wyżej wymienione kryteria.

#### 6.11. 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. Na Datę Prospektu 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. Podsumowanie pozostałych istotnych umów zawiera nota 27 do HIF.

Zwracamy uwagę że po Dacie Prospektu, Spółka będzie przekazywała 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 dotyczące realizowanych projektów

*Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy 100K sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o.*

W dniu 2 czerwca 2020 r. 100K sp. z o.o. („**Sprzedający**”) zawarła z Osiglia sp. z o.o. („**Kupujący**”) przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku B projektu Equal Business Park („**Budynek**”) o GLA wynoszącej 18.732 m<sup>2</sup> oraz prawa użytkowania gruntu, na którym położony jest Budynek (łącznie jako „**Nieruchomość**”) wraz z wszelkimi powiązаныmi budowlami, maszynami, wyposażeniem i infrastrukturą obsługującą Budynek, prawami i obowiązkami z umów najmu powierzchni Budynku, kaucjami najemców, prawami z udzielonych gwarancji bankowych oraz odpowiednią dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, a także prawami IP do tej dokumentacji.

Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem warunków zawieszających umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 16 stycznia 2020 r. zawartej pomiędzy stronami, w tym udzielenie gwarancji w trybie art. 577 i nast. Kodeksu cywilnego w stosunku do Nieruchomości przez Cavatina GW sp. z o.o. wraz z zabezpieczeniem tej gwarancji w postaci gwarancji bankowej w kwocie 6.942.280,00 zł udzielonej przez Alior Bank S.A.

Cena sprzedaży wyniosła 37.479.690,85 EUR netto. Część ceny sprzedaży została przelana w dniu 2 czerwca 2020 roku na rachunek bankowy Sprzedającego, pozostała kwota (598.118 EUR) została przelana na rachunki depozytowe i zatrzymana tytułem zabezpieczenia zobowiązań stron. Kwota podatku VAT zapłacona przez Kupującego wyniosła 38.103.577,80 zł.

Umowa obejmuje zobowiązania Sprzedającego do wypełnienia po zamknięciu transakcji, do których należały obowiązki związane z: (i) naprawą niewykonanych usterek w terminie i na warunkach określonych w umowie, (ii) uzupełnieniem brakujących zabezpieczeń umów najmu, (iii) uzupełnieniem brakującej dokumentacji.

Sprzedający i Kupujący udzielili standardowych oświadczeń i zapewnień, zwyczajowo udzielanych w tego rodzaju transakcjach. Odpowiedzialność Sprzedającego za naprawę szkód wynikających z naruszenia ww. oświadczeń i zapewnień ponoszona jest na zasadzie ryzyka i ograniczona jest czasowo oraz kwotowo. Na podstawie art. 558 Kodeksu Cywilnego strony wyłączyły odpowiedzialność Sprzedającego wynikającą z ustawowej rękojmi za wady prawne i fizyczne Nieruchomości oraz innych przenoszonych aktywów.

*Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawarta pomiędzy Equal III sp. z o.o. a Oncino sp. z o.o.*

W dniu 2 czerwca 2020 r. Equal III sp. z o.o. („**Sprzedający**”) zawarła z Oncino sp. z o.o. („**Kupujący**”) przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku C projektu Equal Business Park („**Budynek**”) o GLA wynoszącej 22.842 m<sup>2</sup> oraz prawa użytkowania gruntu, na którym położony jest Budynek (łącznie jako „**Nieruchomość**”) wraz z wszelkimi powiązаныmi budowlami, maszynami, wyposażeniem i infrastrukturą obsługującą Budynek, prawami i obowiązkami z umów najmu powierzchni Budynku, kaucjami najemców, prawami z udzielonych gwarancji bankowych oraz odpowiednią dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, a także prawami IP do tej dokumentacji.

Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem warunków zawieszających umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 16 stycznia 2020 r. zawartej pomiędzy stronami, w tym udzielenie gwarancji w trybie art. 577 i nast. Kodeksu cywilnego w stosunku do Nieruchomości przez Cavatina GW sp. z o.o. wraz z zabezpieczeniem tej gwarancji w postaci gwarancji bankowej w kwocie 10.390.800,00 zł udzielonej przez Alior Bank S.A.

Cena sprzedaży wyniosła 44.313.745,45 EUR netto. Część ceny sprzedaży została przelana w dniu 2 czerwca 2020 r. na rachunek bankowy Sprzedającego, pozostała kwota (385.500 EUR) została przelana na rachunki depozytowe i zatrzymana tytułem zabezpieczenia zobowiązań stron. Kwota podatku VAT zapłacona przez Kupującego wyniosła 45.051.392,06 zł.

Pozostałe istotne warunki umowy są analogiczne do warunków przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawartej pomiędzy 100K sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o.

*Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 4 lipca 2019 r. zawarta pomiędzy Diamentum Office sp. z o.o. a MOS Poland sp. z o.o.*

W dniu 4 lipca 2019 r. Diamentum Office sp. z o.o. („**Sprzedający**”) zawarła z MOS Poland sp. z o.o. („**Kupujący**”) przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności budynku Diamentum Office („**Budynek**”) o GLA wynoszącej 9.291 m<sup>2</sup> oraz prawa użytkowania gruntów, na którym położony jest Budynek (łącznie jako „**Nieruchomość**”) wraz z wszelkimi powiązаныmi budowlami, maszynami, wyposażeniem i infrastrukturą obsługującą Budynek, prawami i obowiązkami z umów najmu powierzchni Budynku, kaucjami najemców, prawami z udzielonych

gwarancji bankowych oraz odpowiednią dokumentacją dotyczącą Nieruchomości, a także prawami IP do tej dokumentacji. Wydanie Nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia umowy, co zostało zabezpieczone oświadczeniem Sprzedającego złożonym w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego. Wszystkie prawa i obowiązki wynikające z ww. umów najmu zostały przeniesione ze skutkiem na datę zawarcia umowy, przy czym strony uzgodniły, że ostatnim miesiącem, w którym Sprzedający był uprawniony do pobrania czynszów oraz opłat eksploatacyjnych, był lipiec 2019 r.

Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem warunków zawieszających umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 27 marca 2019 r., zawartej pomiędzy stronami.

Cena sprzedaży wyniosła 18.743.593,77 EUR netto. Część ceny sprzedaży w kwocie 12.933.092,78 EUR została przeznaczona na spłatę kredytu zaciągniętego w związku z budową Budynku, zaś pozostała została przekazana na rachunek bankowy Sprzedającego. Podatek VAT w wysokości został zapłacony przez Kupującego w kwocie 18.296.858,97,00 zł.

Pozostałe istotne warunki umowy są analogiczne do warunków przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2020 r. zawartej pomiędzy 100K sp. z o.o. a Ormelle sp. z o.o., przy czym w zakresie zobowiązań z tytułu najmu Emitent udzielił poręczenia zamiast gwarancji. Ponadto, pomiędzy Sprzedającym a Kupującym doszło do podpisania umowy najmu powierzchni nieruchomości.

*Umowa sprzedaży udziałów w spółce Cavatina Office sp. z o.o. z dnia 3 września 2020 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako sprzedającym a MIRELF VII CO I\_INVESTMENT B.V. jako kupującym*

W dniu 3 września 2020 r. została zawarta umowa sprzedaży i przeniesienia 65% udziałów w Cavatina Office sp. z o.o. („**Spółka Celowa**”) pomiędzy Emitentem jako sprzedającym oraz MIRELF VII CO I\_INVESTMENT B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia jako kupującym („**Kupujący**”) („**Umowa**”). Na podstawie Umowy Emitent sprzedał Kupującemu 52.065 posiadanych przez siebie udziałów w Spółce Celowej, każdy o wartości nominalnej 50 zł i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2.603.250,00 zł („**Udziały**”).

Spółka Celowa na datę zawarcia umowy była i na Datę Prospektu jest właścicielem budynku Chmielna 89 („**Budynku**”) oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się Budynek.

Cena za sprzedaż udziałów wyniosła 17.066.120,16 EUR i została zapłacona w dniu 3 września 2020 r.

Emitent i Kupujący złożyli standardowe oświadczenia i zapewnienia dotyczące udziałów i działalności, w tym zapewnień dotyczących zagadnień podatkowych. Odpowiedzialność sprzedającego za naruszenia umowy oraz zawartych w niej zapewnień i gwarancji jest ograniczona co do kwoty ceny oraz czasowo. Emitent udzielił kupującemu i Spółce Celowej poręczenia w zakresie należytego i terminowego wykonania obowiązków przez Cavatina GW sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę inwestycji Chmielna 89.

*Umowa współpracy z dnia 3 września 2020 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako sprzedającym a MIRELF VII CO I\_INVESTMENT B.V. jako kupującym*

W związku z zawarciem ww. umowy sprzedaży udziałów w spółce Cavatina Office sp. z o.o. („**Spółka Celowa**”) z dnia 3 września 2020 r. pomiędzy Emitentem jako sprzedającym a MIRELF VII CO I\_INVESTMENT B.V. („**Kupujący**”) strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89.

W związku z zawarciem umowy działalność Spółki Celowej prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, ustalonych przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Spółki Celowej poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron umowy posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Spółki Celowej. Reprezentacja Spółki Celowej wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Emitenta oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy Spółki Celowej, obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Celowej przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Spółki Celowej, sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu Spółki Celowej.

Umowa przewiduje lock-up na udziałach Spółki Celowej obowiązujący w okresie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy, który nie dotyczy transferu tych udziałów na rzecz podmiotów powiązanych z daną stroną umowy. W dalszym okresie umowa przewiduje ograniczenia w zakresie sprzedaży udziałów Spółki Celowej, w tym m.in.

obowiązek Emitenta w postaci zagwarantowania prawa pierwokupu Kupującemu przy sprzedaży wszystkich posiadanych przez siebie udziałów.

Umowa obejmuje również postanowienia dotyczące warunków sprzedaży Chmielnej 89 po zakończeniu okresu lock-up, dotyczące w szczególności sposobu ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.

Umowa ulega rozwiązaniu w związku ze sprzedażą Chmielnej 89 i sprzedaży wszystkich udziałów Spółki Celowej przez którąś ze stron umowy, a także może ulec rozwiązaniu na podstawie porozumienia stron.

W związku z zawartą umową Kupujący udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 8.000.000,00 EUR. Zabezpieczeniem zobowiązań wynikających z zawartej umowy pożyczki jest m.in. zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Spółce Celowej posiadanych przez Emitenta, uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki Celowej. Zastaw został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.000.000,00 EUR.

### **Umowy finansowe**

#### Umowa kredytowa z dnia 13 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. a Getin Noble Bank S.A. z aneksami

W dniu 13 lipca 2018 r. Carbon Tower sp. z o.o. zawarła z Getin Noble Bank S.A. („Bank”) umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego („Umowa Kredytu”). Na mocy Umowy Kredytu Bank udostępnił Carbon Tower sp. z o.o.: (i) kredyt budowlany do kwoty 111.000.000,00 zł na finansowanie i refinansowanie inwestycji Carbon Tower („Kredyt Budowlany”), (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 27.100.000,00 EUR na refinansowanie Kredytu Budowlanego („Kredyt Inwestycyjny”), (iii) odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.000.000,00 zł na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług związanych z ww. inwestycją („Kredyt VAT”) (dalej łącznie jako: „Kredyty”).

Zgodnie z Umową Kredytu uruchomienie poszczególnych transz Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT uzależnione było od spełnienia określonych w ww. umowie warunków, w tym wniesienia wkładu własnego w minimalnej wysokości 40.100.000,00 zł (z wyłączeniem kosztów Fit-out). Kredyt VAT został spłacony w dniu 30 września 2021 r. Spłata Kredytu VAT nastąpiła automatycznie z wpływów na dedykowany temu kredytowi rachunek bankowy.

Na Datę Prospektu Kredyt Budowlany uległ konwersji na Kredyt Inwestycyjny celem jego refinansowania. Uruchomienie Kredytu Inwestycyjnego wymagało spełnienia warunków w określony w umowie sposób. Do wspomnianych warunków należało w szczególności: (i) udokumentowanie zakończenia i kosztów rozliczenia budowy Carbon Tower, łącznie z przekazaniem prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, (ii) przedłożenie operatu szacunkowego, zawierającego wycenę nieruchomości Carbon Tower sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzającego wysokość wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70%, (iii) przedłożenie umów najmu zapewniających wskaźnik DSCR na poziomie nie niższym niż 1,20% (przy czym na mocy aneksu z dnia 21 września 2021 r. ustalono, że na zasadzie odstępstwa dopuszcza się obniżenie wskaźnika DSCR do poziomu 0,9 w okresie nie dłuższym niż do 30 września 2022 r.), czy też (iv) dokonanie całkowitej spłaty Kredytu VAT. Wypłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpiła w kwocie 23.117.671,04 EUR, tj. kwocie równej kwocie całkowitego zadłużenia z tytułu Kredytu Budowlanego, a jego wysokość w części stanowiącej minimum 70% Kredytu Budowlanego została ustalona przy zastosowaniu kursu EUR ustalonego zgodnie z zawartą transakcją Forward, zaś w pozostałej części – przy zastosowaniu kursu wymiany EUR ustalonego wg transakcji FX zawartej z Bankiem. Kredyt Inwestycyjny będzie spłacany w ratach miesięcznych do 20 grudnia 2030 r., przy czym ostatnia rata będzie ratą wyrównującą.

Kredytobiorca zobowiązany jest do przeprowadzania wszelkich rozliczeń związanych ze swoją działalnością na odpowiednich rachunkach prowadzonych przez Bank oraz do utrzymywania rezerwy obsługi długu w związku z udzieleniem Kredytu Inwestycyjnego na warunkach określonych w umowie. Do innych zobowiązań Carbon Tower sp. z o.o. należy m.in.: (i) utrzymywanie kowenantów na poziomie określonym Umową Kredytową, (ii) zawarcie umów najmu powierzchni Carbon Tower spełniających wymogi przewidziane Umową Kredytu czy też (iii) dotrzymanie obowiązków sprawozdawczych i informacyjnych. Umowa Kredytu zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie: (i) rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, (ii) udzielania pożyczek i gwarancji, (iii) wypłacania dywidendy i zaciągania zobowiązań finansowych, (iv) jak również dokonywania zmian w strukturze korporacyjnej Carbon Tower sp. z o.o. Umowa Kredytu przewiduje ponadto zobowiązania Spółki, których naruszenie rodzi uprawnienie Banku m.in. do: (i) wypowiedzenia Umowy Kredytu, (ii) żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń czy też (iii) wstrzymania lub obniżenia dokonywanych wypłat.

Przedterminowa spłata należności kredytowych następuje w określonych w umowie przypadkach, do których należą: (i) powstanie nadwyżki, co wiąże się z obowiązkową przedterminową spłatą Kredytu Inwestycyjnego, (ii) nieprzedłożenie ww. operatu szacunkowego oraz umów najmu – wówczas Carbon Tower sp. z o.o. będzie zobowiązany do przedterminowej spłaty ze środków własnych Kredytu Budowlanego w wysokości niezbędnej do doprowadzenia wskaźnika LTV i wskaźnika DSCR prognozowanego do wymaganych poziomów. Na zasadach przewidzianych Umową Kredytu dopuszczalna jest również dobrowolna przedterminowa spłata każdego z udzielonych kredytów.

Zabezpieczenie wierzycelności Banku wynikających z Umowy Kredytu stanowią opisane poniżej zabezpieczenia.

*Oświadczenie Carbon Tower sp. z o.o. o ustanowieniu hipotek z dnia 16 lipca 2018 r.*

W celu zabezpieczenia wierzycelności wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o. do kwoty 54.200.000,00 EUR („**Hipoteka 1**”) oraz, w celu zabezpieczenia umowy kredytowej zawartej przez Podmiot Zabezpieczający, hipoteki umownej na prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o. do kwoty 29.325.000,00 zł („**Hipoteka 2**”). Carbon Tower sp. z o.o. zobowiązała się do przeniesienia Hipoteki 1 na miejsce po opróżnieniu go przez Hipotekę 2.

*Umowy zastawów rejestrowych na udziałach Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta z dnia 20 lipca 2018 r. i 8 października 2018 r. zawarte pomiędzy Emitentem jako zastawcą a Bankiem jako zastawnikiem*

W celu zabezpieczenia wierzycelności Banku wynikających z Umowy Kredytu Emitent ustanowił na rzecz Banku zastaw rejestrowy na wszystkich posiadanych przez siebie udziałach Carbon Tower sp. z o.o., stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym Carbon Tower sp. z o.o. („**Udziały**”), do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 54.200.000 EUR.

W związku z zawartą umową zastawu rejestrowego na Udziałach Emitent jest zobowiązany do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów w sposób niewywierający negatywnego wpływu na zastaw i uprawnienia zastawnika oraz nieprowadzący do zmniejszenia wartości Udziałów bądź ograniczenia możliwości zaspokojenia z zastawów. Emitent nie może też, bez uprzedniej zgody Banku, podejmować uchwał dot. m.in. zmiany umowy spółki Carbon Tower sp. z o.o. czy też podwyższenia kapitału zakładowego. Ponadto, Emitent zobowiązał się, że nie zbędzie, nie obciąży ani w żaden inny sposób nie rozporządzi Udziałami bez zgody Banku. Emitent udzielił Bankowi dodatkowo pełnomocnictwa do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów.

Wygaśnięcie wierzycelności z tytułu Umowy Kredytowej powoduje wygaśnięcie zastawów.

Bank może dochodzić zaspokojenia zastawu w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, w drodze przejęcia oraz przetargu publicznym.

*Umowy zastawów rejestrowych na rachunkach prowadzonych dla Carbon Tower sp. z o.o. przez Bank z dnia 20 lipca 2018 r. i 1 grudnia 2020 r. zawarte pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako zastawcą a Bankiem jako zastawnikiem*

W celu zabezpieczenia wierzycelności wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. ustanowiła na rzecz Banku zastawy rejestrowe na wierzycelnościach o wypłatę środków zgromadzonych na rachunkach bankowych Carbon Tower sp. z o.o. prowadzonych przez Bank do najwyższej sumy zaspokojenia wynoszącej, w odniesieniu do każdego z zastawów, 54.200.000,00 EUR.

Zastawca nie może ani zbyć ani obciążyć wierzycelności pieniężnych z ww. rachunków. Bank może dochodzić zaspokojenia z zastawów: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) poprzez przejęcie przedmiotów zastawów na własność, (iii) poprzez sprzedaż przedmiotu zastawów w drodze przetargu publicznego.

Wygaśnięcie wierzycelności z tytułu Umowy Kredytowej powoduje wygaśnięcie zastawów.

*Umowy zastawów finansowych na rachunkach prowadzonych dla Carbon Tower sp. z o.o. przez Bank z dnia 20 lipca 2018 r. i 1 grudnia 2020 r. zawarte pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako zastawcą a Bankiem jako zastawnikiem*

W celu zabezpieczenia wierzycelności wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. ustanowiła na rzecz Banku zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych Carbon Tower sp. z o.o. prowadzonych przez Bank.

Zastawca nie może ani zbyć, ani obciążyć wierzytelności pieniężnych z ww. rachunków. Bank może dochodzić zaspokojenia z zastawów poprzez przejęcie przedmiotów zastawów na własność lub poprzez natychmiastowe potrącenie lub kompensację wartości przedmiotu zastawu z zabezpieczonymi wierzytelnościami Banku.

Zastawy zostały ustanowione do dnia 20 grudnia 2032 r., nie dłużej jednak niż do dnia całkowitej spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytowej. Wygaśnięcie wierzytelności z tytułu Umowy Kredytowej powoduje wygaśnięcie zastawów.

*Weksel własny in blanco wystawiony przez Carbon Tower sp. z o.o. z dnia 13 lipca 2018 r. wraz z deklaracją wekslową*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. złożyła do dyspozycji Banku weksel własny *in blanco* jako zabezpieczenie spłaty Kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu („**Weksel**”). Zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 16 lipca 2018 Bank ma prawo wypełnić weksel poprzez wpisanie sumy wekslowej odpowiadającej kwocie zobowiązań Carbon Tower sp. z o.o. względem Banku z tytułu wykorzystanego Kredytu wraz z odsetkami, kosztami, prowizjami i innymi należnościami Banku, w przypadku niedotrzymania umownego terminu spłaty Kredytu oraz we wszystkich przypadkach, gdy Bankowi służy prawo ściągnięcia jego wierzytelności wynikających z Kredytu przed nadejściem terminu płatności.

*Umowa przelewu wierzytelności z umów najmu z dnia 23 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu, Carbon Tower sp. z o.o. w dniu 23 lipca 2018 r. dokonała przelewu wierzytelności Carbon Tower sp. z o.o. wynikających z umów najmu powierzchni Carbon Tower. Po zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności. Przelew zwrotny będzie dotyczył wyłącznie ewentualnej części cedowanych wierzytelności, jaka pozostanie po całkowitym zaspokojeniu zabezpieczonych wierzytelności.

*Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o. jako generalnym wykonawcą z dnia 23 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. w dniu 23 lipca 2018 r. dokonała przelewu wierzytelności Carbon Tower sp. z o.o. wynikających z umowy z Cavatina GW sp. z o.o. jako głównym wykonawcą inwestycji Carbon Tower. Po zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności. Przelew zwrotny będzie dotyczył wyłącznie ewentualnej części cedowanych wierzytelności, jaka pozostanie po całkowitym zaspokojeniu zabezpieczonych wierzytelności.

*Umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia budynku i ubezpieczenia budowy z dnia 17 lipca 2018 r. i 20 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. i Cavatina GW sp. z o.o. jako cedentami a Bankiem jako cesjonariuszem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu Carbon Tower sp. z o.o. i Cavatina GW sp. z o.o. w dniu 20 lipca 2018 r. dokonały na rzecz Banku przelewu wierzytelności pieniężnych cedentów wynikających z umów ubezpieczenia: (i) budowy Carbon Tower od wszystkich ryzyk budowlano-montażowych oraz (ii) ubezpieczenia budynku Carbon Tower. Po zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności. Przelew zwrotny będzie dotyczył wyłącznie ewentualnej części cedowanych wierzytelności, jaka pozostanie po całkowitym zaspokojeniu zabezpieczonych wierzytelności.

*Umowy wsparcia na wypadek przekroczenia określonych kosztów z dnia 20 lipca 2018 r. zawarte pomiędzy Bankiem a Carbon Tower sp. z o.o. i Cavatina GW sp. z o.o. oraz Carbon Tower sp. z o.o. i Emitenta*

Na mocy ww. umów zarówno Emitent, jak i Cavatina GW sp. z o.o. zobowiązali się do dofinansowania inwestycji Carbon Tower sp. z o.o. na wypadek powstania zwiększonych kosztów w trakcie realizacji inwestycji na warunkach uzgodnionych przez strony.

*Umowa podporządkowania wierzytelności z dnia 23 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Carbon Tower sp. z o.o. i Bankiem oraz Emitentem i Cavatina GW sp. z o.o. jako wierzycielami podporządkowanymi*

Na mocy ww. umowy Emitent oraz Cavatina GW sp. z o.o. podporządkowali wszystkie swoje wierzytelności względem Carbon Tower sp. z o.o. wierzytelnościom Banku z tytułu Umowy Kredytu na warunkach określonych w umowie, do czasu zaspokojenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu.

*Oświadczenie Carbon Tower sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 23 lipca 2018 r.*

Carbon Tower sp. z o.o. złożyła Bankowi notarialne oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwot 204.000.000,00 zł (w odniesieniu do Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT) oraz 27.100.000,00 EUR (w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego) co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytu. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania od Carbon Tower sp. z o.o. zapłaty kwot wynikających z Umowy Kredytu. Zgodnie z oświadczeniami, Bank może wielokrotnie wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 20 grudnia 2032 r. co do każdego naruszenia przez Carbon Tower sp. z o.o. obowiązku terminowej zapłaty całości lub części należności.

*Oświadczenie Carbon Tower sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC z dnia 16 lipca 2018 r.*

W związku z ustanowieniem ww. Hipoteki 2, Carbon Tower sp. z o.o. złożyła Bankowi notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 KPC do kwoty 29.325.000,00 zł z prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, na której ustanowiono Hipotekę. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania od Carbon Tower sp. z o.o. zapłaty kwot wynikających z Umowy Kredytu. Zgodnie z oświadczeniem, Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 20 grudnia 2024 r.

*Pełnomocnictwa do wszystkich rachunków bankowych Carbon Tower sp. z o.o. prowadzonych przez Bank udzielone Bankowi przez Carbon Tower sp. z o.o.*

W dniu 13 lipca 2018 r. i 1 grudnia 2020 r. Carbon Tower sp. z o.o. udzieliła nieodwołalnych pełnomocnictw do obciążania prowadzonych dla nich przez Bank rachunków bankowych kwotami określonymi w dyspozycjach składanych przez Bank na pokrycie wymagalnych zobowiązań wobec Banku z tytułu Kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami udzielonego Kredytu w przypadku opóźnienia względnie zwłoki ze spłatą tych zobowiązań.

*Umowa kredytowa z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A.*

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego („**Umowa Kredytu**”). Na mocy umowy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. udostępniono: (i) kredyt budowlany w kwocie 67.237.994,00 zł na finansowanie i refinansowanie budowy budynku D projektu Equal Business Park („**Kredyt Budowlany**”), (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 15.031.968,00 EUR na refinansowanie Kredytu Budowlanego („**Kredyt Inwestycyjny**”).

Oprocentowanie Kredytu Budowlanego jest zmienne, w stosunku rocznym jest równe sumie stawki referencyjnej WIBOR 3M.

Uruchomienie kolejnych transz Kredytu Budowlanego uzależnione jest od spełnienia określonych w umowie warunków. Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy Kredytu Budowlanego w wysokości 20.000.000,00 zł było m.in. udokumentowanie wniesienia wkładu własnego w wysokości 21.876.149,00 zł oraz zawarcie transakcji zabezpieczającej ryzyko walutowe przy konwersji Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny. Kolejne transze zostały uruchomiona m.in. po: (i) prawidłowym rozliczeniu transzy poprzedzającej oraz (ii) – w odniesieniu do fazy fit-out – po doręczeniu umowy na finansowanie robót aranżacyjnych do wartości 21.710.331,00 zawartej z Cavatina GW sp. z o.o. oraz wniesieniu wkładu własnego w minimalnej wysokości 6.940.134,00 zł.

Dzień ostatecznej spłaty Kredytu Budowlanego został ustalony w umowie na dzień 18 stycznia 2022 r. Kredyt Budowlany zostanie przekonwertowany na Kredyt Inwestycyjny nie później niż w dniu ostatecznej spłaty, przy czym w dniu ostatecznej spłaty nastąpi ze środków uruchomionych w ramach Kredytu Inwestycyjnego. Spłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi, począwszy od dnia 15 stycznia 2023 r. w 120 miesięcznych ratach, w tym raty balonowej płatnej w dniu ostatecznej spłaty. Termin ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego został ustalony na dzień 14 stycznia 2033 r.

W zakresie Kredytu Budowlanego umowa przewiduje zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. m.in. do: (i) pokrycia ze środków własnych nakładów inwestycyjnych w kwocie 96.054.277,00 zł, (ii) dopełniania obowiązków informacyjnych, (iii) zawarcia i przedłożenia umów najmu na określonych w umowie warunkach. Umowa zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie wypłaty dywidendy, rozporządzania składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa obejmuje zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do cedowania aktualnych i kolejnych polis



ubezpieczeniowych oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Cavatina SPV 4 sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków. Dodatkowo, w zakresie Kredytu Inwestycyjnego, umowa zobowiązuje również Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do utrzymywania określonych kowenantów na ustalonym przez strony poziomie.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu stanowią opisane poniżej zabezpieczenia.

*Oświadczenie Cavatina SPV 4 sp. z o.o. o ustanowieniu hipoteki z dnia 8 lipca 2020 r.*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu oraz niżej opisanych umów o kredyt odnawialny na rachunku kredytowym oraz umowy o limit wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. („**Umowy Kredytowe**”), w dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na prawie własności nieruchomości w Krakowie do kwoty 29.800.000,00 EUR. Na nieruchomości objętej hipoteką realizowana jest inwestycja Equal Business Park D.

*Oświadczenie Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Podmiotu Zabezpieczającego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 17 lipca 2020 r.*

Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Podmiot Zabezpieczający złożyli Bankowi notarialne oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwoty 134.475.988,00 zł co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytu. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania zapłaty sumy pieniężnej wynikającej z Umowy Kredytu. Zgodnie z oświadczeniami, Bank może wielokrotnie wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 14 stycznia 2036 r.

*Oświadczenia o poręczeniu złożone w dniu 8 lipca 2020 r. przez Podmiot Zabezpieczający*

W dniu 8 lipca 2020 r. Podmiot Zabezpieczający złożył Bankowi odrębne oświadczenia o udzieleniu solidarnego poręczenia za zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. w odniesieniu do zobowiązań wynikających z każdej z Umów Kredytowych.

*Umowa zastawu rejestrowego na udziałach Cavatina SPV 4 sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako zastawnikiem a Bankiem jako zastawcą*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych Emitent ustanowił na rzecz Banku zastaw rejestrowy na wszystkich posiadanych przez siebie udziałach w Cavatina SPV 4 sp. z o.o., stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym Cavatina SPV 4 sp. z o.o. („**Udziały**”) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 39.750.000 EUR. Ponadto, na mocy umowy Emitent ustanowił na rzecz Banku zastawy finansowe na Udziałach jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych.

W związku z zawartą umową zastawu na Udziałach Emitent zobowiązał się, że nie zbędzie i nie obciąży Udziałów przed wygaśnięciem zastawu. Emitent udzielił Bankowi nieodwołalnego pełnomocnictwa do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów w celu realizacji praw przysługujących mu jako zastawnikowi. Bank może dochodzić zaspokojenia zastawów w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, w drodze przejęcia oraz przetargu publicznym.

*Umowa zastawów finansowego i rejestrowego na rachunkach prowadzonych dla Cavatina SPV 4 sp. z o.o. przez Bank z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jako zastawnikiem a Bankiem jako zastawcą*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. ustanowiła na rzecz Banku zastaw rejestrowy na wierzytelnościach o wypłatę środków zgromadzonych na rachunkach bankowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. prowadzonych przez Bank do najwyższej sumy zaspokojenia wynoszącej 39.750.000,00 EUR oraz zastaw finansowy na ww. wierzytelnościach.

Zastawca nie może ani zbyć, ani obciążyć wierzytelności pieniężnych z ww. rachunków. Bank może dochodzić zaspokojenia z zastawu: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) poprzez przejęcie przedmiotów zastawów na własność. Zastaw obowiązuje do czasu wywiązania się z zobowiązań wobec Banku wynikających z Umów Kredytowych.

*Pełnomocnictwa do rachunków bankowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Podmiotu Zabezpieczającego prowadzonych przez Bank udzielone Bankowi odpowiednio przez Cavatina SPV 4 i Podmiot Zabezpieczający z dnia 8 lipca 2020 r.*

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Podmiot Zabezpieczający udzielili nieodwołalnych (bez zgody Banku) pełnomocnictw do obciążania prowadzonych dla nich przez Bank rachunków bankowych kwotami określonymi w dyspozycjach składanych przez Bank na pokrycie wymagalnych zobowiązań wobec Banku z tytułu Umowy Kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami udzielonego Kredytu w przypadku opóźnienia względnie zwłoki ze spłatą tych zobowiązań.

*Umowa przelewu wierzytelności z umów najmu z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. w dniu 8 lipca 2020 r. dokonała przelewu wierzytelności Cavatina SPV 4 sp. z o.o. wynikających z umów najmu powierzchni Equal Business Park D. Po terminowym zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności.

*Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o. o. jako generalnym wykonawcą z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. jako cedentem a Bankiem jako cesjonariuszem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umów Kredytu, Cavatina SPV 4 sp. z o.o. w dniu 8 lipca 2020 r. dokonała przelewu wierzytelności Cavatina SPV 4 sp. z o.o. wynikających z umowy z Cavatina GW sp. z o.o. jako głównym wykonawcą inwestycji Equal Business Park D. Po terminowym zaspokojeniu w całości wierzytelności Banku z Umowy Kredytu nastąpi przelew zwrotny cedowanych wierzytelności.

*Umowa podporządkowania wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4, Bankiem oraz Cavatina GW sp. z o.o. jako wierzycielem podporządkowanym*

Na mocy ww. umowy Cavatina GW sp. z o.o. podporządkowała wszystkie swoje wierzytelności względem Cavatina SPV 4 sp. z o.o. wierzytelnościom Banku z tytułu Umów Kredytowych na warunkach określonych w umowie, do czasu zaspokojenia wierzytelności Banku wynikających z Umów Kredytowych.

*Weksle własne in blanco wystawione przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. z dnia 8 lipca 2020 r. wraz z deklaracjami wekslowymi*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umów Kredytowych Cavatina SPV 4 sp. z o.o. złożyła do dyspozycji Banku weksle własne *in blanco* jako zabezpieczenie spłaty Kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu („**Weksel**”). Weksle zostały poręczone przez Podmiot Zabezpieczający. Zgodnie z deklaracjami wekslowymi z dnia 8 lipca 2020, Bank ma prawo wypełnić weksle poprzez wpisanie sumy wekslowej odpowiadającej kwocie zobowiązań Cavatina SPV 4 sp. z o.o. względem Banku z tytułu wykorzystanego Kredytu wraz z odsetkami, kosztami, prowizjami i innymi należnościami Banku, w przypadku niedotrzymania umownego terminu spłaty Kredytu oraz we wszystkich przypadkach, gdy Bankowi służy prawo ścisłego jego wierzytelności wynikających z Kredytu przed nadejściem terminu płatności.

*Gwarancja korporacyjna przekroczenia kosztów z dnia 13 października 2020 r.*

W dniu 13 października 2020 r. Emitent udzielił Cavatina SPV 4 sp. z o.o. gwarancji korporacyjnej do wysokości 10% kosztów projektu Equal Business Park budynek IV, na podstawie której zobowiązał się w sposób bezwarunkowy i nieodwołalny, że na pierwsze pisemne wezwanie Banku lub Cavatina SPV 4 sp. z o.o. dokona zapłaty świadczenia pieniężnego kwot wskazanych każdorazowo przez te podmioty jako wymaganych w związku z koniecznością pokrycia przekroczonych kosztów projektu. Łączna kwota żądanych w opisany powyżej sposób nie przekroczy kwoty 9.605.427,70 zł. Zobowiązania Emitenta z tytułu gwarancji wygasną z upływem dnia 17 stycznia 2022 r.

*Umowa o udzielenie limitu wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A.*

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. („**Bank**”) umowę o udzielenie odnawialnego limitu wierzytelności w wysokości 10.765.000,00 zł („**Limit**”). Wykorzystanie Limitu następuje poprzez jego udostępnienie na transakcje skarbowe, w tym m.in. transakcje zabezpieczające ryzyko walutowe związane z ww. umową kredytu z dnia 8 lipca 2020 r. zawartą pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Bankiem („**Umowa Kredytu**”) przy konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. Tenor transakcji wynosi 21 miesięcy, ale nie może być dłuższy niż do dnia konwersji kredytu budowlanego. Dzień ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na 31 stycznia 2022 r.

Umowa zawiera postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie wypłacania dywidendy i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa przewiduje zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do cedowania aktualnych i kolejnych polis ubezpieczeniowych oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Cavatina SPV 4 sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków.

Zabezpieczenia do umowy kredytu zostały opisane przy opisie Umowy Kredytowej. Dodatkowo, zarówno Spółka, jak i Podmiot Zabezpieczający złożyli oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwoty 21.530.000,00 zł co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z przyznania Limitu.

*Umowa kredytowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 8 lipca 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 4 sp. z o.o. a Alior Bank S.A.*

W dniu 8 lipca 2020 r. Cavatina SPV 4 sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. („**Bank**”) umowę o udzielenie kredytu w rachunku kredytowym w kwocie 5.750.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją inwestycji Equal IV, w tym również wkładu własnego. Kredyt został udzielony na okres 21 miesięcy, do dnia 27 kwietnia 2022 r., będącego dniem ostatecznej spłaty Kredytu. Pierwsze uruchomienie Kredytu było związane z zawarciem ww. umowy kredytu budowlanego z dnia 8 lipca 2020 r. oraz umowy o limit wierzytelności z dnia 8 lipca 2020 r. („**Umowa Kredytu**”), kolejne transze będą uruchomiane jednocześnie z kredytem budowlanym.

Oprocentowanie Kredytu jest zmienne, w stosunku rocznym jest równe sumie stawki referencyjnej WIBOR 3M.

Umowa zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji, jak również w zakresie wypłacania dywidendy i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa przewiduje zobowiązania Cavatina SPV 4 sp. z o.o. do utrzymywania wpływów na rachunki prowadzone przez Bank w określonej w umowie wysokości oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Cavatina SPV 4 sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków.

Zabezpieczenia do umowy kredytu zostały opisane przy opisie Umowy Kredytowej. Dodatkowo, zarówno Spółka, jak i Podmiot Zabezpieczający złożyli oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do kwoty 11.500.000,00 zł co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z przyznania kredytu na rachunku kredytowym.

*Umowa kredytowa z dnia 30 lipca 2018 r. zawarta pomiędzy Tischnera Office sp. z o.o. a Alior Bank S.A. z aneksami*

W dniu 30 lipca 2018 r. Tischnera Office sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego. Na mocy umowy Tischnera Office sp. z o.o. udostępniono: (i) kredyt budowlany w kwocie 155.133.494,00 zł na finansowanie i refinansowanie budowy budynku Tischnera Office sp. z o.o. („**Kredyt Budowlany**”) oraz (ii) kredyt inwestycyjny do kwoty 35.258.000,00 EUR, ale nie więcej niż saldo Kredytu Budowlanego po przewalutowaniu i nie więcej niż 75% wyceny nieruchomości na refinansowanie Kredytu Budowlanego („**Kredyt Inwestycyjny**”).

Oprocentowanie Kredytu Budowlanego jest zmienne, w stosunku rocznym jest równe sumie stawki referencyjnej WIBOR 3M.

Kwota etapu I Kredytu Budowlanego wynosi 114.845.881,00 zł, zaś etapu II – 40.287.613,00 zł. Uruchomienie kolejnych transz Kredytu Budowlanego uzależnione było od spełnienia określonych w umowie warunków. Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy Kredytu Budowlanego było m.in. udokumentowanie wniesienia wkładu własnego w wysokości 25% w odniesieniu do kwoty etapu I i etapu II oraz zawarcie transakcji zabezpieczającej ryzyko walutowe przy konwersji Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny. Kolejne transze zostały uruchomione m.in. po prawidłowym rozliczeniu transzy poprzedzającej.

Dzień ostatecznej spłaty Kredytu Budowlanego został ustalony w umowie na dzień 14 maja 2020 r. Kredyt Budowlany został następnie przekonwertowany na Kredyt Inwestycyjny w dniu 20 maja 2020 r. Spłata Kredytu Inwestycyjnego następuje, począwszy od dnia 15 czerwca 2020 r., w 120 miesięcznych ratach, w tym raty balonowej płatnej w dniu ostatecznej spłaty. Termin ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego został ustalony na dzień 15 maja 2030 r.

W zakresie Kredytu Budowlanego umowa przewiduje zobowiązania Tischnera Office sp. z o.o. m.in. do: (i) pokrycia ze środków własnych nakładów inwestycyjnych w kwocie przekraczającej budżet projektu, (ii)

dopełniania obowiązków informacyjnych, (iii) zawarcia i przedłożenia umów najmu na określonych w umowie warunkach. Umowa zawiera także postanowienia nakładające ograniczenia m.in. w zakresie wypłaty dywidendy, rozporządzania składnikami aktywów oraz ich obciążania, udzielania pożyczek i gwarancji i zaciągania zobowiązań finansowych. Ponadto, umowa obejmuje zobowiązania Tischnera Office sp. z o.o. do cedowania aktualnych i kolejnych polis ubezpieczeniowych oraz uzyskania zgody Banku na zmianę właścicielską Tischnera Office sp. z o.o., a także dochowania innych określonych w umowie obowiązków. Dodatkowo, w zakresie Kredytu Inwestycyjnego, umowa zobowiązuje również Tischnera Office sp. z o.o. do utrzymywania określonych kowenantów na ustalonym przez strony poziomie.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy stanowią (stanowiły): (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 69.000.000,00 EUR ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy, (ii) pełnomocnictwa do rachunków bankowych Tischnera Office sp. z o.o. i Podmiotu Zabezpieczającego prowadzonych przez Bank udzielone Bankowi odpowiednio przez Tischnera Office i Podmiot Zabezpieczający, (iii) przelew wierzytelności z umów najmu, kontraktu budowlanego zawartego z Cavatina GW sp. z o.o., polisy ubezpieczeniowej, (iv) zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach w Tischnera Office sp. z o.o., (v) zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Tischnera Office sp. z o.o. prowadzonych przez Bank, (vi) poręczenie udzielone przez Emitenta, (vii) podporządkowanie wszystkich pożyczek udzielonych przez Podmiot Zabezpieczający, (viii) oświadczenie Tischnera Office sp. z o.o. i poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, (ix) depozyt środków pieniężnych, (x) gwarancja korporacyjna przekroczenia kosztów w wysokości do 10% kosztów projektu.

#### Umowa kredytu z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 8 sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego

W dniu 15 stycznia 2021 r. Cavatina SPV 8 sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie kredytu wieloproduktowego. Umowa związana jest z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio A w Gdańsku („**Budynek**”).

Na warunkach określonych w Umowie Kredytodawca udostępnił Kredytobiorcy nieodnawialny kredyt terminowy („**Kredyt 1**”) w maksymalnej wysokości równej 86.045.294,00 zł, jednak nie więcej niż 65,00% całkowitych kosztów projektu określonych w budżecie jego realizacji. Kredytobiorca przeznaczy wszelkie środki udostępnione z Kredytu 1 wyłącznie na finansowanie lub refinansowanie określonego wyżej procentu kosztów Projektu. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 1 jest 20 grudnia 2022 r., chyba że wcześniej dojdzie do uruchomienia nieodnawialnego kredytu terminowego („**Kredyt 2**”) w maksymalnej wysokości równej równowartości zaangażowania Kredytodawcy wynikającej z Kredytu 1 wyrażonej w EUR, jednak nie więcej niż 65,00% wartości rynkowej nieruchomości wraz z Budynkiem, Kredytobiorca przeznaczy wszelkie środki udostępnione z Kredytu 2 wyłącznie na spłatę wypłat z Kredytu 1 (konwersja). Uruchomienie Kredytu 2 możliwe jest po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 2 jest 20 grudnia 2036 r. Ponadto na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca udostępnił Kredytobiorcy kredyt odnawialny („**Kredyt 3**”) w maksymalnej wysokości równej 19.000.000,00 zł przeznaczy wszelkie środki udostępnione z Kredytu 3 wyłącznie na finansowanie podatku VAT od kosztów Projektu finansowanych lub refinansowanych z wypłat z Kredytu 1 lub z wkładów własnych. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 3 jest dzień uruchomienia Kredytu 2 lub 20 czerwca 2023 r.

Stopa odsetkowa umów Kredytu 1 i 3 stanowi stopę procentową w skali roku równą sumie: stopy WIBOR 1M oraz marży Kredytodawcy, zaś w przypadku Kredytu 2 równą sumie: stopy EURIBOR 3M oraz marży Kredytodawcy. Ponadto, Umowa przewiduje podwyższone oprocentowanie do czasu ustanowienia hipotek, o których mowa powyżej, oraz podwyższone oprocentowanie w przypadku nieterminowej obsługi któregokolwiek z kredytów objętych umową kredytu.

#### *Oświadczenia Cavatina SPV 8 z dnia 15 stycznia 2021 r. o ustanowieniu hipotek*

W dniu 15 stycznia złożyła oświadczenia o ustanowieniu hipotek umownych na nieruchomości, na której posadowiony jest Budynek, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytów i dokumentów transakcji zabezpieczających.

#### *Umowa poręczenia z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Bankiem a Emitentem jako poręczycielem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu w dniu 15 stycznia 2021 r. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wobec Kredytodawcy wynikających z opisanego powyżej Kredytu 1 do kwoty 132.377.376,00 PLN.

*Umowa zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 8 sp. z o.o. z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Emitentem jako zastawcą oraz Bankiem jako zastawnikiem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu w dniu 15 stycznia 2021 r. Emitent ustanowił na rzecz Banku zastawy rejestrowe na wszystkich posiadanych przez siebie udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 8 sp. z o.o., stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym Cavatina SPV 8 sp. z o.o. („**Udziały**”) z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu 1 oraz Kredytu 3 (lub – 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla Kredytu 2). Ponadto, Spółka ustanowiła zastawy finansowe na Udziałach, do najwyższej sumy zabezpieczenia do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z kredytów. Zastawy wygasną najpóźniej w dniu 31 grudnia 2025 r.

Emitent jest zobowiązany do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów w sposób niewywierający negatywnego wpływu na zastawy i uprawnienia zastawnika oraz nieprowadzący do zmniejszenia wartości tych instrumentów finansowych. Emitent nie może też bez uprzedniej zgody Banku podejmować czynności lub wyrażać zgody na zmiany umowy Spółki, które ograniczałyby uprawnienia zastawnika. Ponadto Emitent zobowiązał się, że nie zbędzie, nie obciąży ani w żaden inny sposób nie rozporządzi Udziałami bez zgody Banku. Ponadto, w przypadku powstania nowych udziałów Cavatina SPV 8 sp. z o.o. Emitent jest zobowiązany do ustanowienia zastawów na tożsamych warunkach.

Emitent udzielił Bankowi pełnomocnictwa do wykonywania praw korporacyjnych z Udziałów z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia Umowy Kredytu oraz pełnomocnictwa do wykonywania przez Bank wszelkich czynności, do których Emitent jest zobowiązany w związku z umową zastawu w przypadku nabycia nowych akcji. Bank może również dochodzić zaspokojenia zastawów w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, w drodze przejęcia na własność akcji, a w przypadku zastawów rejestrowych – również sprzedaży w przetargu publicznym.

*Umowa zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na wierzytelnościach o wypłatę środków z rachunków bankowych z dnia 15 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Cavatina SPV 8 sp. z o.o. jako zastawcą i Bankiem jako zastawnikiem*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy Kredytu w dniu 15 stycznia 2021 r. Cavatina SPV 8 sp. z o.o. ustanowiła zastawy rejestrowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych Cavatina SPV 8 sp. z o.o. prowadzonych przez Bank, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania dla Kredytu 1 oraz Kredytu 3 (a po dokonaniu konwersji – 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla Kredytu 2). Ponadto, Umowę Kredytu zabezpieczono zastawami finansowymi, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank, do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z kredytów.

Cavatina SPV 8 sp. z o.o. zobowiązana jest ustanowić na rzecz Banku zastawy rejestrowe i zastawy finansowe o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wierzytelnościach pieniężnych o wypłatę środków zdeponowanych na każdym nowym rachunku bankowym otworzonym przez Kredytobiorcę po dacie zawarcia umowy. W związku z tym zobowiązaniem zastawcy udzielili Bankowi pełnomocnictw do wykonywania w przypadku wystąpienia naruszenia Umowy Kredytowej wszelkich czynności, do których zastawca jest zobowiązany w związku z ustanowieniem zastawów na nowych rachunkach bankowych. Zastawca nie może również zbyć, obciążyć ani w żaden inny sposób rozporządzić wierzytelnościami pieniężnymi z rachunków, poza wskazanymi w Umowie Kredytu przypadkami lub za uprzednią pisemną zgodą Banku. Bank może również dochodzić zaspokojenia z zastawów w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, a w przypadku zastawów finansowych ponadto w drodze przejęcia na własność rachunków bankowych.

*Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Cavatina SPV 8 sp. z o.o. udzielone Bankowi przez Cavatina SPV 8 sp. z o.o. w dniu 15 stycznia 2021 r.*

W dniu 15 stycznia 2021 r. Cavatina SPV 8 sp. z o.o. udzieliła Bankowi nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania, z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia Umowy Kredytowej lub umów zabezpieczenia finansowego, środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank do podejmowania czynności związanych z prowadzeniem rachunków bankowych, w związku z ustanowieniem zastawów na nowych rachunkach bankowych, w tym czynności, w których drugą stroną jest pełnomocnik, w szczególności do zamknięcia rachunków bankowych lub rozwiązania którejkolwiek umowy stanowiącej podstawę ich prowadzenia.

*Oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z dnia 15 stycznia 2021 r.*

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Kredytów w dniu 15 stycznia 2021 r. złożono następujące oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji:

- oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC z dnia 15 stycznia 2021 r. – do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z Kredytów;
- oświadczenia Cavatina SPV 14 o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC z dnia 15 stycznia 2021 r. – do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z Kredytów;
- oświadczenia Emitenta jako poręczyciela i zastawcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie określonym w art. 777 § 1 punkt 5 KPC z dnia 15 stycznia 2021 r. – do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty całkowitego zaangażowania Kredytodawcy dla każdego z Kredytów.

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie ww. obowiązku, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w piśmie Banku stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania od Cavatina SPV 8 sp. z o.o. zapłaty kwot wynikających z Umów Kredytu. Zgodnie z oświadczeniami, Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności wielokrotnie, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2039 r.

Ponadto Umowę Kredytu zabezpieczono: (i) przelewem praw majątkowych Kredytobiorcy wynikających z dokumentów Projektu kreujących stosunki cywilnoprawne oraz autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej Budynku na zabezpieczenie na rzecz Kredytodawcy, (ii) zobowiązaniami Emitenta wynikającymi z udzielonej przez Emitenta gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów Projektu (do kwoty stanowiącej 10,00% całkowitych kosztów Projektu, pomniejszonych o określone w budżecie Projektu koszty kategorii grunt oraz pozostałe koszty Projektu poniesione przez Kredytobiorcę przed dniem zawarcia umowy gwarancji przez Emitenta, (iii) podporządkowaniem spłat zobowiązań z tytułu zadłużenia finansowego Kredytobiorcy wobec członków grupy Emitenta oraz podmiotów nienależących do grupy Emitenta, którzy zostali zaakceptowani przez Kredytodawcę jako wierzyciele podporządkowani, oraz przelewem na zabezpieczenie na rzecz Kredytodawcy wierzytelności wobec Kredytobiorcy z tytułu zadłużenia finansowego Kredytobiorcy wobec takich wierzycieli podporządkowanych, a także (iv) blokadą środków stanowiących wymaganą rezerwę na obsługę długu.

*Umowa kredytu z dnia 2 września 2020 r. zawarta pomiędzy Cavatina Office sp. z o.o. a Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale*

W dniu 3 września 2020 r. Cavatina Office sp. z o.o. (spółka współkontrolowana, niewchodząca w skład Grupy) zawarła z Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale („Bank”) umowę kredytu, zgodnie z postanowieniami której Bank zgodził się udostępnić kredyt terminowy do maksymalnej kwoty 61.000.000,00 EUR („Kredyt”) („Umowa Kredytu”). Przeznaczeniem Kredytu jest m.in. refinansowanie istniejącego zadłużenia względem Banku Gospodarstwa Krajowego zaciągniętego celem finansowania realizacji inwestycji Chmielna 89. Umowa zabezpieczona jest m.in. umową zastawu na udziałach w kapitale zakładowym Cavatina Office sp. z o.o. posiadanych przez Emitenta (35% udziałów w kapitale zakładowym, uprawniających na Datę Prospektu do 50% udziałów w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników Cavatina Office sp. z o.o.) zawartą z Emitentem.

*Umowa pożyczki z dnia 13 grudnia 2021 r. zawarta pomiędzy CAVATINA SPV 12 sp. z o.o., a PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1*

W dniu 13 grudnia 2021 r. spółka zależna Emitenta, tj. CAVATINA SPV 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („Pożyczkobiorca”) zawarła z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1, z siedzibą w Warszawie („Pożyczkodawca”) umowę pożyczki („Umowa”, „Pożyczka”), której celem jest finansowanie budowy budynku biurowego „Quorum Office Park - budynek D”, przy ulicy gen. Władysława Sikorskiego 26-32, we Wrocławiu („Nieruchomość”, „Projekt”).

Na warunkach określonych w Umowie, Pożyczkodawca udzieli Pożyczkobiorcy, Pożyczki w PLN w łącznej kwocie nieprzekraczającej niższej z podanych kwot: (i) 116.800.000 PLN, (ii) 70% maksymalnych kosztów Projektu, które wynoszą 166.924.071 PLN. Pożyczkobiorca przeznaczy środki wypłacone w ramach Pożyczki na finansowanie lub refinansowanie kosztów Projektu, zapłatę prowizji przygotowawczej oraz prowizji od zaangażowania, a następnie w okresie finansowania odsetek, na zapłatę odsetek naliczonych od poszczególnych kwot wypłat Pożyczki.

Dniem ostatecznej spłaty Pożyczki jest dzień przypadający na 36 miesięcy po dacie uruchomienia pierwszej transzy pożyczki na podstawie Umowy, jednak nie później niż 30 stycznia 2025 r., z zastrzeżeniem iż termin ten może ulec przesunięciu o kolejne 12 miesięcy, jeżeli Pożyczkobiorca, w terminie nie późniejszym niż 30 dni

kalendaryzowanych przed dniem ostatecznej spłaty, złoży Pożyczkodawcy wniosek o przesunięcie dnia ostatecznej spłaty o ww. okres.

Zgodnie z Umową, uruchomienie poszczególnych transz Pożyczki uzależnione jest od spełnienia określonych w Umowie warunków zawieszających. Pierwsza transza pożyczki zostanie uruchomiona m.in. po: (i) wniesieniu wkładu własnego w wysokości co najmniej 30% maksymalnych kosztów projektu, (ii) osiągnięciu co najmniej 25% przynajmniej powierzchni najmu brutto Nieruchomości, (iii) ustanowieniu określonych w Umowie zabezpieczeń. Uruchomienie kolejnych transz Pożyczki uzależnione będzie m.in. od: (i) złożenia oświadczenia Pożyczkobiorcy, że nie wystąpiły przypadki naruszenia Umowy oraz że nie wystąpią one w wyniku wypłaty danej transzy Pożyczki, (ii) przedstawienia dowodu spełnienia i utrzymania wymogów przynajmniej, (iii) spełnienia zobowiązań finansowych, o których mowa w Umowie \_w tym osiągnięcie odpowiedniego poziomu wskaźników LTV, LTC i DSCR\_.

W Umowie przewidziano m.in. następujące przypadki naruszenia: (i) niespełnienie któregokolwiek ze zobowiązań finansowych, o których mowa w Umowie, w tym zobowiązania finansowego LTV i DSCR, (ii) zaprzestanie działalności przez Pożyczkobiorcę lub zmiana charakteru działalności Pożyczkobiorcy w stosunku do działalności prowadzonej przez Pożyczkobiorcę w dacie zawarcia Umowy, (iii) zgłoszenie przez biegłego rewidenta zastrzeżenia do zbadanego rocznego sprawozdania finansowego Pożyczkobiorcy, które Pożyczkodawca uzna za istotne, lub odmówienie przez biegłego rewidenta wydania opinii na temat zbadanego rocznego sprawozdania finansowego Pożyczkobiorcy, (iv) nastąpienie zmiany kontroli nad Pożyczkobiorcą, bez uprzedniej pisemnej zgody Pożyczkodawcy. Z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia, na warunkach określonych w Umowie Pożyczkodawca może w drodze powiadomienia Pożyczkobiorcy, m.in.: (i) wypowiedzieć Umowę w całości lub w części z zachowaniem okresu wypowiedzenia i zażądać spłaty wszystkich kwot należnych Pożyczkodawcy z tytułu Umowy, (ii) zażądać dodatkowego zabezpieczenia Umowy, (iii) podwyższyć marżę Pożyczki, na zasadach określonych w Umowie.

Na zabezpieczenie spłaty Pożyczki oraz innych wierzytelności Pożyczkodawcy wynikających z Umowy, Pożyczkobiorca ustanowi lub spowoduje ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń: (i) Hipoteki umownej do kwoty 150% kwoty Pożyczki, na rzecz Pożyczkodawcy, która docelowo będzie miała najwyższe pierwszeństwo zaspokojenia, na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości, (ii) Umowy zastawu rejestrowego i zastawu cywilnego na udziałach w kapitale zakładowym Pożyczkobiorcy, pomiędzy Emitentem a Pożyczkodawcą, zgodnie z którą Emitent ustanowi na rzecz Pożyczkodawcy pierwszorzędny zastaw na 100% udziałów posiadanych przez Emitenta w kapitale zakładowym Pożyczkobiorcy, (iii) Umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw, pomiędzy Pożyczkobiorcą a Pożyczkodawcą, w ramach której Pożyczkobiorca ustanowi na rzecz Pożyczkodawcy pierwszorzędny zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 150% kwoty Pożyczki na rzeczach ruchomych i prawach majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa Pożyczkobiorcy, (iv) Umowy zastawów rejestrowych i cywilnych pomiędzy Pożyczkobiorcą a Pożyczkodawcą, w ramach której Pożyczkobiorca ustanowi na rzecz Pożyczkodawcy pierwszorzędne zastawy na rachunkach bankowych Pożyczkobiorcy, do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 150% kwoty Pożyczki, (v) Pełnomocnictwa do rachunków bankowych Pożyczkobiorcy, na rzecz Pożyczkodawcy, (vi) Umowy przelewu wierzytelności na zabezpieczenie pomiędzy Pożyczkobiorcą a Pożyczkodawcą, w ramach której Pożyczkobiorca dokona przelewu na rzecz Pożyczkodawcy wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, z wyłączeniem praw z polis ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, umów najmu, kontraktu budowlanego i gwarancji oraz innych umów określonych w Umowie, (vii) Umowy podporządkowania pomiędzy Emitentem, Pożyczkobiorcą i Pożyczkodawcą zgodnie, z którą Emitent podporządkuje na rzecz zobowiązań do Pożyczkodawcy zobowiązania Pożyczkobiorcy z tytułu pożyczek i innych zobowiązań od podmiotów powiązanych z Pożyczkobiorcą, (viii) Gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów i terminowego ukończenia Projektu udzielonej na podstawie umowy gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów i ukończenia, pomiędzy Emitentem, Pożyczkobiorcą, Pożyczkodawcą, przewidującej m.in.: a) zobowiązanie Emitenta do pokrycia płatności z tytułu przekroczonych kosztów, niezbędnych do ukończenia Projektu i nie objętych budżetem Projektu lub stanowiących jego przekroczenie, b) zapewnienia terminowego wykonania zobowiązań Pożyczkobiorcy mających na celu zakończenie Projektu zgodnie z harmonogramem realizacji Projektu, c) udzielenie przez Emitenta poręczenia za zobowiązania Pożyczkobiorcy. Całkowita łączna wysokość zobowiązań Emitenta z tytułu gwarancji, o której mowa w lit. a) i c) powyżej nie przekroczy kwoty 16.692.407,10 PLN, (ix) Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Pożyczkobiorcy na rzecz Pożyczkodawcy, w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 5\_ Kodeksu postępowania cywilnego, (x) Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Emitenta na rzecz Pożyczkodawcy, w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 5\_ oraz art. 777 § 1 pkt 6\_ Kodeksu postępowania cywilnego.

Umowa przewiduje także zawarcie umowy gwarancji pomiędzy Emitentem, Pożyczkobiorcą i Pożyczkodawcą zgodnie, z którą Emitent udzieli Pożyczkobiorcy gwarancji zabezpieczenia wierzytelności Pożyczkobiorcy wynikających z umów najmu zawartych z podmiotami powiązаныmi z Pożyczkobiorcą oraz udzieli zabezpieczenia wierzytelności Pożyczkobiorcy wynikających z gwarancji jakości udzielonej przez Cavatina GW sp. z o.o. na rzecz Pożyczkobiorcy z tytułu robót świadczonych na podstawie umowy o generalne wykonawstwo. W wykonaniu ww. postanowień, Emitent udzielił na podstawie umowy gwarancji spółki macierzystej, zawartej pomiędzy Emitentem jako gwarantem, a Pożyczkobiorcą jako beneficjentem, między innymi: (i) gwarancji zabezpieczenia wierzytelności Pożyczkobiorcy wynikających z umowy najmu zawartej z podmiotem powiązany z Pożyczkobiorcą do kwoty 1.475.407,24 EUR w zakresie czynszu najmu oraz 1.703.148,13 PLN w zakresie opłat eksploatacyjnych, oraz (ii) gwarancji zabezpieczenia wierzytelności Pożyczkobiorcy wynikających z gwarancji jakości udzielonej przez Cavatina GW sp. z o.o. do kwoty 4.128.112,50 PLN. Stopa odsetkowa Pożyczki stanowi stopę procentową w skali roku równą sumie stopy WIBOR 3M oraz marży Pożyczkodawcy. Ponadto Umowa przewiduje podwyższone oprocentowanie m.in. w przypadku wystąpienia przypadków naruszenia określonych Umową. Umowa umożliwi także zawarcie umowy kredytu z wybranym przez Pożyczkobiorcę bankiem, który na podstawie takiej umowy udzieli Pożyczkobiorcy kredytu obrotowego przeznaczonego na dokonywanie płatności podatku VAT należnego z tytułu kosztów Projektu.

*Umowa kredytu wieloproduktowego z dnia 15 grudnia 2021 r. zawarta pomiędzy CAVATINA SPV 7 sp. z o.o., CAVATINA SPV 11 sp. z o.o., a BERLIN HYP AG i Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.*

W dniu 15 grudnia 2021 roku spółki zależne Emitenta, tj. CAVATINA SPV 7 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ("**Kredytobiorca 1**") oraz CAVATINA SPV 11 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ("**Kredytobiorca 2**") zawarty z BERLIN HYP AG z siedzibą w Berlinie, Niemcy ("**Kredytodawca 1**") oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie ("**Kredytodawca 2**") umowę kredytu wieloproduktowego obejmującego kredyt budowlano-inwestycyjny i kredyt na VAT ("**Umowa**"), w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budynków biurowo - usługowych Global Office Park A i C w Katowicach, zlokalizowanych przy ulicach Mickiewicza i Zabrskiej ("**Nieruchomość**", "**Projekt**"). Kredytobiorca 1 i Kredytobiorca 2 zwani są dalej łącznie Kredytobiorcami, a Kredytodawca 1 i Kredytodawca 2 - Kredytodawcami.

Na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawcy udostępnią Kredytobiorcom nieodnawialny kredyt budowlany ("**Kredyt 1**") w EUR, w maksymalnej wysokości równej niższej spośród następujących wartości: (i) 82.000.000 EUR; lub (ii) 61,5% łącznych zabudżetowanych kosztów Projektu, które maksymalnie wynoszą 135.803.000 EUR; lub (iii) 65% łącznej wartości rynkowej Nieruchomości (przy założeniu, że 79% powierzchni brutto Nieruchomości jest wynajęte lub jeżeli umowy najmu zostały zawarte na wyższą część powierzchni brutto Nieruchomości - taka wyższa część będzie miała zastosowanie). Kredytobiorcy przeznaczą wszelkie środki udostępnione w ramach Kredytu 1 na finansowanie lub refinansowania kosztów Projektu poniesionych w związku z Projektem oraz wszelkich należności na podstawie Umowy, w tym opłat na rzecz Kredytobiorców. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 1 jest wcześniejsza z następujących dat: (i) data przypadająca 30 miesięcy po wykorzystaniu pierwszej transzy Kredytu 1, (ii) 31 grudnia 2023 roku.

Jednocześnie, na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawcy udostępnią Kredytobiorcom nieodnawialny kredyt inwestycyjny ("**Kredyt 2**") w EUR, w maksymalnej kwocie równej niższej spośród następujących wartości: (i) 82.000.000 EUR; lub (ii) 65% łącznej wartości rynkowej Nieruchomości, który może zostać przeznaczony wyłącznie na spłatę Kredytu 1 (konwersja). Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 2 jest wcześniejsza z następujących dat: (i) data przypadająca 5 lat po wykorzystaniu pierwszej transzy Kredytu 2; (ii) 31 grudnia 2027 r.

Ponadto na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca 2 udostępni Kredytobiorcom kredyt odnawialny ("**Kredyt 3**") w PLN, w maksymalnej wysokości równej 44.300.000 PLN. Kredytobiorcy przeznaczą wszelkie środki udostępnione z Kredytu 3 wyłącznie na finansowanie podatku VAT od kosztów Projektu finansowanych lub refinansowanych z wypłat z Kredytu 1 lub z wkładów własnych, a także w celu refinansowania podatku VAT już zapłaconego przez Kredytobiorców z tytułu kosztów Projektu. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu 3 jest dzień 31 marca 2024 roku. Kredyt 1, Kredyt 2 i Kredyt 3 - zwane są dalej łącznie Kredytami.

Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie spłaty Kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy.

Zgodnie z Umową, uruchomienie poszczególnych transz Kredytu 1 i Kredytu 3 uzależnione jest od spełnienia określonych w Umowie warunków zawieszających. Uruchomienie pierwszej transzy Kredytu 1 i Kredytu 3 uzależnione jest m.in. od: (i) od przedstawienia zaświadczeń potwierdzających brak zaległości w podatkach, składkach na ubezpieczenie społeczne lub innych płatnościach należnych od każdego z Kredytobiorców,



(ii) ustanowienia określonych w Umowie zabezpieczeń. Uruchomienie kolejnych transz Kredytu 1 i Kredytu 3 uzależnione jest natomiast m.in. od: (i) braku wystąpienia przypadków naruszeń Umowy, (ii) utrzymania wskaźników finansowych \_LTV, DSCR\_ na określonym Umową poziomie. Natomiast konwersja Kredytu 1 na Kredyt 2 będzie możliwa m.in. po: (i) uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Nieruchomości, (ii) zakończeniu Projektu.

W Umowie przewidziano m.in. następujące przypadki naruszeń: (i) niespełnienie któregokolwiek ze zobowiązań finansowych, o których mowa w Umowie (w tym zobowiązania finansowego LTV, LTC lub DSCR), (ii) środki wypłacone przez Kredytodawców nie zostaną wykorzystane przez Kredytobiorców, zgodnie z celem ich wykorzystania określonym w Umowie, (iii) z zastrzeżeniem postanowień Umowy, którykolwiek z Kredytobiorców zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej, (iv) zmiana kontroli nad Kredytobiorcami, z naruszeniem postanowień Umowy, (v) Kredytobiorcy zaprzestaną lub będą się opóźniali z wykonaniem Projektu przez okres określony w Umowie lub data zakończenia Projektu nie nastąpi przed lub do 31 grudnia 2023 r. Z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia, na warunkach określonych w Umowie możliwe jest, m.in.: (i) zaprzestanie wypłaty środków z tytułu Kredytów, w całości lub w części, (ii) stwierdzenie, że całość lub część Kredytów oraz innych opłat pozostających do spłaty jest natychmiast wymagalna, (iii) realizacja uprawnień z tytułu zabezpieczeń Umowy.

Wierzytelności Kredytodawców wynikające z Umowy lub powstałe w związku z nią, będą zabezpieczone m.in.: (i) hipotekami łącznymi o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości, na rzecz każdego z Kredytodawców do sumy wynoszącej 150% udziału każdego z Kredytodawców w łącznym zobowiązaniu z tytułu Kredytu 1 i Kredytu 2 (ang. "Facility Mortgage");(ii) hipotekami zabezpieczającymi, tj. każdą drugą hipotekę łączną o ustalonym w prawie polskim pierwszeństwie zaspokojenia na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości zabezpieczającymi zobowiązania Kredytobiorców na rzecz każdego z Kredytodawców do kwoty 150% zabezpieczenia finansowego (ang. "Hedge Mortgage"); (iii) trzecią w kolejności (po hipotece zabezpieczającej) hipotekę łączną na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości na rzecz Kredytodawcy 2 do sumy wynoszącej 150% jego udziału w zobowiązaniu z tytułu Kredytu 3; (iv) zastawami rejestrowymi i zastawami zwykłymi o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy 1 w odniesieniu do Kredytu 1 i Kredytu 2 oraz Kredytodawcy 2 w odniesieniu do Kredytu 3 na środkach zdeponowanych na określonych w Umowie rachunkach bankowych każdego z Kredytobiorców, które zostaną ustanowione na mocy umów o ustanowienie zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na prawach z rachunków bankowych (ang. "Registered and Financial Pledge on Accounts Agreement"), zawartych między Kredytobiorcami i Kredytodawcami; (v) zastawami rejestrowymi i zastawami zwykłymi na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym każdego z Kredytobiorców, które zostaną ustanowione na podstawie umów zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udziałach Kredytobiorców (ang. "Registered and Financial Pledge on Shares Agreement"), zawartych między Emitentem i Kredytodawcami; (vi) zastawami rejestrowymi o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na aktywach Kredytobiorców, ustanowionych na podstawie umów zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw (ang. "Registered Pledge on Assets Agreements"), zawartych między Kredytobiorcami, a Kredytodawcą 1 w odniesieniu do Kredytu 1 i Kredytu 2 oraz Kredytobiorcami i Kredytodawcą 2 w odniesieniu do Kredytu 3; (vii) cesją na zabezpieczenie praw i roszczeń każdego z Kredytobiorców na podstawie umów przelewu na zabezpieczenie (ang. "Security Assignment Agreements") zawartych pomiędzy każdym z Kredytobiorców a Kredytodawcą 1, w ramach których Kredytobiorcy i Cavatina GW dokonają przelewu na rzecz Kredytodawcy 1 i Kredytodawcy 2 wierzytelności z tytułu, w szczególności wszelkich umów ubezpieczenia (za wyjątkiem umów odpowiedzialności cywilnej), umów najmu, kontraktu budowlanego i gwarancji; (viii) umową podporządkowania (ang. "Subordination Agreement") zwaną między Kredytodawcą 1, Kredytobiorcami, Cavatina GW i Emitentem, zgodnie z którą Emitent i Cavatina GW podporządkują względem Kredytodawcy 1 i Kredytodawcy 2 zobowiązania Kredytobiorców z tytułu pożyczek i innych zobowiązań od podmiotów powiązanych z Kredytobiorcami; (ix) cesją na zabezpieczenie praw i roszczeń wierzycieli podporządkowanych określonych w Umowie \_m.in. Emitenta\_ dokonaną na podstawie umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego (ang. "Subordinated Creditor's Security Agreement") zawartej między Emitentem, Cavatina GW, Kredytodawcą 1 i Kredytobiorcami, zgodnie z którymi Emitent i Cavatina GW przeleją na rzecz Kredytodawcy 1 i Kredytodawcy 2 wierzytelności z umów podporządkowania Kredytodawców; (x) gwarancją pokrycia przekroczonych kosztów, ustanowioną na podstawie umowy gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów (ang. "Cost Overrun Guarantee Agreement) zawartej pomiędzy Kredytodawcą 1, Kredytobiorcami oraz Emitentem, obejmującą m.in. udzielenie przez Emitenta gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów związanych z Projektem, maksymalnie do kwoty 12.650.900 EUR; (xi) gwarancją pokrycia niedoboru odsetek i gwarancją ukończenia, ustanowionymi na podstawie umowy gwarancji pokrycia niedoboru odsetek i ukończenia \_ang. "Interest Shortfall and Completion Guarantee"\_ zawartej pomiędzy

Kredytodawcą 1, Kredytobiorcami i Emitentem, zgodnie z którą Emitent udzieli na rzecz Kredytobiorców gwarancji zapłaty rat odsetkowych Kredytu 1 do kwoty 2.000.000 EUR i wsparcia finansowego w celu terminowego zakończenia Projektu do kwoty łącznych zabudżetowanych kosztów Projektu, które maksymalnie wynoszą 135.803.000 EUR.

Stopa odsetkowa Kredytu 1 stanowi stopę procentową w skali roku równą sumie: stopy EURIBOR 1M oraz marży Kredytodawców 2,9%, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie 2,8%, w przypadku Kredytu 2 stanowi stopę procentową w skali roku równą sumie EURIBOR 3M oraz marży Kredytodawców 2,3%, zaś w przypadku Kredytu 3 równą sumie: stopy WIBOR 1M oraz marży Kredytodawcy 2,5%. Ponadto Umowa przewiduje podwyższone oprocentowanie m.in. w przypadku wystąpienia przypadków naruszenia określonych Umową.

#### Umowy pożyczek zawarte przez spółki z Grupy

##### *Umowa pożyczki i przekazu z dnia 24 stycznia 2020 r. zawarta pomiędzy Podmiotem Zabezpieczającym jako pożyczkodawcą a Emitentem jako pożyczkobiorcą*

Na podstawie ww. umowy, w dniu 24 stycznia 2020 r., Podmiot Zabezpieczający udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 46.641.000,00 zł powiększonej o odsetki w wysokości 1.010.710,47 zł na pokrycie zobowiązań Emitenta z tytułu wykupu obligacji serii A („Pożyczka”). Środki na udzielenie pożyczki zostały uzyskane na podstawie umowy sprzedaży akcji Murapol S.A. posiadanych przez Podmiot Zabezpieczający. Środki zostały wypłacone w dniu 13 lutego 2020 r. Środki tytułem pożyczki zostały przekazane obligatariuszom w formie przekazu przyjętego przez Podmiot Zabezpieczający poprzez przekazanie im świadczenia w postaci ceny za sprzedaż akcji Murapol S.A. na podstawie umowy sprzedaży tych akcji. Termin zwrotu pożyczki został ustalony na dzień 31 grudnia 2022 r. Umowa udzielenia Pożyczki została zawarta na warunkach rynkowych, za odpowiednim wynagrodzeniem. Warunki tej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych do tego typu umów.

##### *Umowa pożyczki i przekazu z dnia 13 lutego 2020 r. zawarta pomiędzy Podmiotem Zabezpieczającym jako pożyczkodawcą a Emitentem jako pożyczkobiorcą*

Na podstawie ww. umowy, w dniu 13 lutego 2020 r., Podmiot Zabezpieczający udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 10.290.410,96 EUR na pokrycie zobowiązań Emitenta („Pożyczka”). Środki tytułem pożyczki zostały przekazane w formie przekazu przyjętego przez Podmiot Zabezpieczający poprzez przekazanie świadczenia pożyczkodawcy na rzecz wierzyciela Emitenta. Termin zwrotu pożyczki został ustalony na 31 grudnia 2022 r. Umowa udzielenia Pożyczki została zawarta na warunkach rynkowych, za odpowiednim wynagrodzeniem. Warunki tej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych do tego typu umów.

#### Emisje obligacji

##### *Emisja obligacji serii E*

W dniu 18 listopada 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000 zł i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 zł, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło zaoferować obligacje w trybie wskazanym w art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach oraz upoważnić Zarząd Emitenta do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wykonaniem powyższej uchwały. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła w dniu 18 listopada 2020 r. uchwałę w sprawie zgody na emisję obligacji serii E. Tego samego dnia Zarząd podjął uchwałę w sprawie emisji 50.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000 zł i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 zł, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali r. stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Spółka dokonała przydziału 20.000 obligacji serii E.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, w wysokości stawki bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 6,5 punktu procentowego w stosunku rocznym. Oprocentowanie będzie wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach półrocznych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 21 czerwca 2024 r.

Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.

Zabezpieczeniem wierzytelności z obligacji jest poręczenie udzielone przez Podmiot Zabezpieczający na rzecz BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczeń”) do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, tj. 30.000.000,00 zł („Poręczenie”) oraz oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego o poddaniu się egzekucji z całego jej majątku do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, tj. 30.000.000,00 zł, złożone przez Podmiot Zabezpieczający na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 30 czerwca 2025 r.

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie obligatariusza w przypadku gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji. W przypadku gdy Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu obligacji.

Ponadto warunki emisji obligacji określają podstawy wcześniejszego wykupu opisywanych obligacji. W przypadku zaistnienia tych przesłanek Emitent zobowiązany jest do wykupienia obligacji w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania przez obligatariusza. Podstawy wcześniejszego wykupu następują, gdy m.in.: (i) zadłużenie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Podmiotu Zabezpieczającego w wysokości co najmniej 30.000.000 zł stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Podmiot Zabezpieczający lub podmiot od niego zależny nie dokona spłaty takiego zadłużenia w terminie, (ii) nastąpi brak zapłaty w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Podmiotu Zabezpieczającego lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Podmiotu Zabezpieczającego w wysokości co najmniej 30.000.000,00 zł, (iii) wskaźnik zadłużenia netto Emitenta będzie wyższy niż 0,60, (iv) Emitent lub Podmiot Zabezpieczający ogłoszą, że stały się niewypłacalne w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego albo podmioty te uznają na piśmie swoją niewypłacalność, (v) Podmiot Zabezpieczający lub jego jakikolwiek podmiot zależny w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub części jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych na warunkach rażąco odbiegających od warunków rynkowych, (vi) nastąpi wypłata przez Podmiot Zabezpieczający z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek z jej udziałowców świadczenia o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kwoty 20.000.000,00 zł – przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z obligacji.

W dniu 18 grudnia 2020 r. Emitent opublikował dokument informacyjny sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii E do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Obligacje zostały dopuszczone do obrotu i są notowane na Catalyst, począwszy od 8 stycznia 2021 r.

#### *Emisja obligacji serii C*

W dniu 11 kwietnia 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji 34.141 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej 34.141.000,00 zł o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 990,10 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali r. sumie stopy bazowej WIBOR 6M oraz marży w wysokości 700 punktów bazowych. W dniu 11 kwietnia 2018 r. Emitent dokonał przydziału 7.000 obligacji serii C na rzecz Open Finance Obligacji Korporacyjnych Europy Środkowej i Wschodniej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („Obligatariusz 1”) oraz 27.141 obligacji serii C na rzecz Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („Obligatariusz 2”). Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach.

Wobec realizacji częściowych wykupów, na Dzień Prospektu, Obligatariusz 1 posiada 1.977 niewykupionych obligacji serii C, natomiast Obligatariusz 2 posiada 7.664 obligacje serii C. Oprocentowanie obligacji serii C jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach półrocznych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 30 czerwca 2022 r.

Celem emisji obligacji serii C jest udzielenie spółce Cavatina SPV 1 sp. z o.o. pożyczki z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań dotyczących nabycia nieruchomości w Gdańsku, refinansowanie kosztów budowy inwestycji w Gdańsku, pokrycie kosztów prac generalnego wykonawcy i prac projektowych związanych z inwestycją w Gdańsku. Ponadto celem emisji obligacji serii C jest udzielenie pożyczki Podmiotowi Zabezpieczającemu z przeznaczeniem na spłatę 8.666 obligacji serii A wyemitowanych przez Deweloper Media sp. z o.o.

Zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii C stanowi: (i) hipoteka umowna do kwoty 51.211.500,00 zł (150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji serii C) ustanowiona przez Cavatina SPV 1 sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Gdańsku, na rzecz BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Administrator Zabezpieczeń**”) wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, (ii) poręczenie ustanowione przez Podmiot Zabezpieczający na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 51.211.500,00 zł (150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych obligacji serii C), udzielone na okres do dnia 30 czerwca 2024 r., wraz z oświadczeniem poręczyciela złożonym w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z umowy poręczenia, (iii) cesja wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń, przysługujących Emitentowi na podstawie umowy pożyczki zawartej pomiędzy Emitentem a Cavatina SPV 1 sp. z o.o., (iv) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego co do wszelkich zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii C oraz kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań z obligacji.

Każdy Obligatariusz może żądać wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, (ii) Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, (iii) Emitent lub inny podmiot z Grupy nie ustanowi zabezpieczeń określonych w warunkach emisji obligacji, w terminach w nich wskazanych, (iv) Emitent lub którykolwiek z członków Zarządu Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, (v) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność, (vi) Emitent przeznaczy środki z obligacji niezgodnie z celem emisji, (v) wskaźnik LTV (stosunek długu netto do aktywów operacyjnych) przekroczy wartość 0,65, przy czym wskaźnik ten będzie weryfikowany półrocznie, na podstawie rocznego i półrocznego sprawozdania finansowego Grupy, (vi) nie zostaną osiągnięte wskaźniki komercjalizacji dla inwestycji deweloperskich realizowanych przez Grupę, które szczegółowo zostały opisane w warunkach emisji obligacji.

#### *Emisja obligacji serii F*

W dniu 30 marca 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji 23.196 obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej 23.196.000,00 zł o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 970,00 zł, oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej w 9% skali roku (z możliwością podwyższenia do 11% w przypadkach określonych w warunkach emisji).

W dniu 31 marca 2021 r. Emitent dokonał przydziału 13.796 obligacji serii F na rzecz Noble Fund Private Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, 1.400 obligacji serii F na rzecz Funduszu Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz 8.000 obligacji serii F na rzecz CVI IPOPEMA RE Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Oprocentowanie obligacji serii F jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach kwartalnych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 31 marca 2024 r.

Celem emisji obligacji serii F jest pozyskanie środków na udzielenie przez Emitenta: (1) pożyczki spółce Cavatina SPV 22 sp. z o.o. w kwocie 14.500.120 zł z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia zaciągniętego przez tę spółkę na spłatę nabycia nieruchomości gruntowej w Krakowie („**Pożyczka 1**”) oraz (2) pożyczki spółce Jardin sp. z o.o. w kwocie 8.000.000 zł z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia zaciągniętego przez tę spółkę na spłatę nabycia nieruchomości gruntowej w Krakowie („**Pożyczka 2**”).

Zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii F stanowi: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 34.794.000,00 zł ustanowiona na obu wskazanych wyżej nieruchomościach w Krakowie na rzecz CVI TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Administrator Zabezpieczeń**”), (ii) poręczenie ustanowione przez Podmiot Zabezpieczający na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 34.794.000,00 zł udzielone na okres do dnia 31 marca 2026 r., wraz z oświadczeniem poręczyciela złożonym w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z obligacji serii F, (iii) przelew wierzytelności z Pożyczki 1 na rzecz Administratora Zabezpieczeń, (iv) przelew wierzytelności z Pożyczki 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń, (v) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta na rzecz każdego z obligatariuszy w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5

kodeksu postępowania cywilnego co do wszelkich zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii F oraz kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań z obligacji.

Każdy Obligatariusz może żądać wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, (ii) Emitent jest w opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, (iii) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, (iv) zobowiązania pieniężne Emitenta przekroczą wartość jego majątku (w rozumieniu ustawy – Prawo Upadłościowe), a stan taki będzie się utrzymywał przez okres przekraczający 24 miesiące, (v) Emitent lub którykolwiek z członków Zarządu Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (vi) zostanie złożony wniosek restrukturyzacyjny wobec Emitenta, (vii) przeciwko któremukolwiek z podmiotów należących do Grupy będą toczyły się postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, celne, arbitrażowe, których przedmiotem jest dochodzenie roszczeń, których wartość przekracza 10.000.000 zł lub skutkiem jest lub może być obowiązek zapłaty przez podmiot należący do Grupy należności, których wartość przekracza 10.000.000 zł, (viii) Emitent przeznaczy środki z obligacji serii F niezgodnie z celami emisji, (ix) nie zostanie ustanowione którekolwiek z zabezpieczeń opisanych w warunkach emisji, (x) wskaźnik LTV (stosunek długu netto do aktywów operacyjnych) weryfikowany na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku przekroczy wartość 0,65, przy czym wskaźnik ten będzie weryfikowany półrocznie, na podstawie rocznego i półrocznego sprawozdania finansowego Grupy.

#### *Emisja obligacji serii E1*

W dniu 27 maja 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 obligacji na okaziciela serii E1 o wartości nominalnej 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stopie WIBOR 6M, powiększonej o marżę w wysokości 6,5% w skali roku, o terminie wykupu przypadającym w dniu 22 grudnia 2024 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. Obligacje serii E1 zostały dopuszczone do obrotu i są notowane na Catalyst, począwszy od dnia 29 czerwca 2021 r.

Celem emisji obligacji serii E1 jest sfinansowanie działalności operacyjnej grupy Podmiotu Zabezpieczającego, w szczególności sfinansowanie zakupu gruntów pod projekty deweloperskie oraz sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

Zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii E1 stanowi: (1) poręczenie ustanowione przez Podmiot Zabezpieczający na rzecz administratora zabezpieczeń (BSSW Trust sp. z o.o.) do kwoty 150% wartości nominalnej przydzielonych obligacji, oraz (2) oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia.

Każdy Obligatariusz może żądać wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, (ii) Emitent jest w opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, (iii) Emitent lub Podmiot Zabezpieczający ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego, (iv) jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Podmiotu Zabezpieczającego w wysokości co najmniej 40.000.000 zł stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Podmiot Zabezpieczający lub podmiot od niego zależny nie dokona spłaty takiego zadłużenia w terminie, (v) nastąpi brak zapłaty w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Podmiotu Zabezpieczającego lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Podmiotu Zabezpieczającego w wysokości co najmniej 40.000.000 zł, (vi) wskaźnik zadłużenia netto Emitenta będzie wyższy niż 0,60, (vii) Podmiot Zabezpieczający lub jego jakiegokolwiek podmiot zależny w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych na warunkach rażąco odbiegających od warunków rynkowych, (viii) nastąpi wypłata przez Podmiot Zabezpieczający z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z jej udziałowców świadczenia o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kwoty 30.000.000,00 zł przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z obligacji.

#### *Emisja obligacji serii F1*

W dniu 19 listopada 2021 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie emisji 56.120 obligacji na okaziciela serii F1 o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 56.120.000,00 złotych, po cenie

emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 980,00 złotych, oprocentowanych według stawki zmiennej: WIBOR 3M + marża w wysokości 800 punktów bazowych w skali roku z możliwością podwyższenia marży do 1.000 punktów bazowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w terminie 36 miesięcy od dnia ich emisji.

W dniu 19 listopada 2021 r. Emitent dokonał przydziału 2.900 obligacji serii F1 na rzecz funduszu CVI IPOPEMA Re Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, 42.700 obligacji serii F1 na rzecz funduszu Noble Fund Private Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, 500 obligacji serii F1 na rzecz Funduszu Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, 10.020 obligacji serii F1 na rzecz funduszu CVI SICAV-SIF S.A. spółka prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu, subfunduszowi CVI SICAV-SIF S.A. CVI CEE Direct Lending.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Oprocentowanie obligacji serii F1 jest wypłacane zgodnie z okresami odsetkowymi, w okresach trzymiesięcznych. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 19 listopada 2024 r.

Celem emisji obligacji serii F1 jest pozyskanie środków na udzielenie przez Emitenta: (1) pożyczki Cavatina SPV 15 sp. z o.o. w kwocie 41.000.000 zł z przeznaczeniem na refinansowanie części ceny nabycia nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego („**Pożyczka 1**”, „**Nieruchomość 1**”), (2) pożyczki Cavatina SPV 9 sp. z o.o. w kwocie 13.997.600 zł z przeznaczeniem na refinansowanie części ceny nabycia nieruchomości położonej w Łodzi, przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego („**Pożyczka 2**”, „**Nieruchomość 2**”).

Obligacje są zabezpieczone: (i) hipoteką łączną na pierwszym miejscu ustanowioną na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, na rzecz CVI TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Administrator Zabezpieczeń**”) do kwoty 150% obligacji na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, przy czym hipoteki będą zwalniane w przypadkach uzyskiwania środków pochodzących z finansowania bankowego na realizację inwestycji na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, (ii) poręczeniem udzielonym przez Podmiot Zabezpieczający do kwoty 150% obligacji, (iii) przelewem wierzycelności z pożyczek udzielonych przez Emitenta ze środków z emisji obligacji na rzecz Spółek Zależnych Emitenta.

Każdy Obligatariusz może żądać wykupu obligacji, m.in. w przypadku gdy: (i) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, (ii) Emitent jest w opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, nie krótszym niż 3 dni, (iii) Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego, (iv) wydane zostanie przez sąd postanowienie lub wyrok o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała odpowiedniego organu Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent miał siedzibę w dniu przydziału lub wystąpi jakkolwiek z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w KSH, (v) którykolwiek z podmiotów z Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, z wyłączeniem określonych spółek wskazanych w warunkach emisji obligacji serii F1, dokona istotnej zmiany zakresu prowadzonej działalności, (vi) jakkolwiek podmiot należący do Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, bez uprzedniej pisemnej zgody wszystkich Obligatariuszy, udzieli podmiotowi spoza Grupy Podmiotu Zabezpieczającego jakichkolwiek pożyczek lub jakiegokolwiek innej formy finansowania o analogicznym charakterze w kwocie przekraczającej (jednorazowo lub łącznie) 5.000.000,00 zł, (vii) jakkolwiek podmiot należący do Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, bez uprzedniej pisemnej zgody wszystkich Obligatariuszy, w zakresie zadłużenia/zobowiązań, których wysokość w chwili zaciągnięcia zadłużenia/podjęcia zobowiązań przekracza indywidualnie lub łącznie (dla jednego lub większej liczby zadłużeń/zobowiązań, zaciągniętych/podjętych w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 5.000.000 zł udzieli poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, poręczenia wekslowego lub gwarancji za zobowiązania takiego podmiotu, przejmie zobowiązania takiego podmiotu, zwolni taki podmiot z długu, przystąpi do jego długu lub w jakikolwiek inny sposób przewidziany przepisami jakiegokolwiek prawa przyjmie odpowiedzialność za zobowiązania takiego podmiotu, (viii) wskaźnik zadłużenia netto Emitenta będzie wyższy niż 0,65.

#### *Program 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 („**Program**”). 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**”). 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.

#### **6.12. Postępowania sądowe i arbitrażowe**

Na Datę Prospektu 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.

<b>Nazwa i forma prawna:</b>	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
<b>Nazwa skrócona:</b>	Cavatina Holding S.A.
<b>Siedziba i adres:</b>	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
<b>Numer telefonu:</b>	+ 48 33 333 91 10
<b>Numer faksu:</b>	+ 48 33 333 91 10
<b>Strona internetowa:</b>	www.cavatina.pl
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	biuro@cavatina.pl
<b>KRS:</b>	0000690167, Spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
<b>REGON:</b>	368028192
<b>NIP:</b>	6793154645
<b>Kod LEI:</b>	259400LL41Q1CCOZ9M08

Źródło: Spółka

\* Informacje zamieszczone na stronie internetowej Spółki nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te włączono do Prospektu poprzez odniesienie do nich.

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 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

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 323.676.574,00 zł (trzysta dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 24.898.198 (dwadzieścia cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) 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 (trzynaście złotych) każda,
- 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 zł (trzynaście 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

Na Datę Prospektu Spółka tworzy Grupę Cavatina, w skład której wchodzi Emitent oraz Spółki Zależne, tj. 39 spółek zależnych od Emitenta oraz jedna jednostka współkontrolowana.

Na Datę Prospektu 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. z siedzibą w Krakowie, Deweloper Media sp. z o.o. 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, Carbon Tower sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Tischnera Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 3 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 27 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 28 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 29 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 30 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 31 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina CUW sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Krakowie, Cavatina Architects GmbH z siedzibą w Berlinie, Niemcy, Jardin sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Giardini sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Ponadto w skład Grupy wchodzi: (i) podmiot pośrednio zależny od Emitenta, tj. spółka Carrasquin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziału w kapitale zakładowym posiada spółka zależna od Spółki, tj. Cavatina SPV 21 sp. z o.o. oraz (ii) jednostka współkontrolowana, tj. Cavatina Office sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

#### 7.5. Znaczeni akcjonariusze

Na Datę Prospektu 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.	17.398.198	69,88%	17.398.198	69,88%
Nationale-Niederlanden OFE	2.000.000	8,03%	2.000.000	8,03%
Value FIZ	1.500.000	6,02%	1.500.000	6,02%
Pozostali	4.000.000	17,07%	4.000.000	17,07%
<b>Razem</b>	<b>24.898.198</b>	<b>100%</b>	<b>24.898.198</b>	<b>100%</b>

Każda Akcja posiadana 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 oraz Zarządu przyznane na mocy postanowień Statutu.

#### 7.6. Kontrola nad Spółką

Na Datę Prospektu 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 na Datę Prospektu 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.

Na Datę Prospektu 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, jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do reprezentowania Spółki uprawniony jest członek Zarządu samodzielnie. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu upoważnieni są: (i) prezes Zarządu i wiceprezes Zarządu samodzielnie, (ii) członek Zarządu albo prokurent działający łącznie z prezesem Zarządu lub wiceprezesem Zarządu.

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**

Na Datę Prospektu w skład Zarządu wchodzi dwóch 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>Wiek</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji</u>
Rafał Malarz	36	Prezes Zarządu	19 lipca 2017 r.	19 lipca 2022 r.
Daniel Draga	37	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2017 r.	19 lipca 2022 r.

*Źródło: Spółka*

Wszyscy członkowie Zarządu 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.

### **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.

Do 2021 Rafał Malarz był prokurentem Midvest sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Bielsku-Białej. 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. Aktualnie jest likwidatorem.

Ponadto, w latach 2016-2017 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 otworzył likwidację. Powodem otwarcia likwidacji było podjęcie uchwały w sprawie rozwiązania podmiotu.

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 prowadzone 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.

Miejscem 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.

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Podmiot</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
Rafał Malarz	Cavatina Group S.A.	wiceprezes zarządu
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej
	Pensieri sp. z o.o.	członek zarządu
	Cavatina Office sp. z o.o.	członek zarządu
	Midvest sp. z o.o. w likwidacji	likwidator
Daniel Draga	Cavatina Group S.A.	prezes zarządu
	Cavatina Office sp. z o.o.	członek zarządu
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej
	Pensieri sp. z o.o.	członek 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 powierzenia 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 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 kolegiąlnie. 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 ww. 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**

Na Datę Prospektu w skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków przedstawionych w poniższej tabeli.

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Wiek</b>	<b>Funkcja</b>	<b>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</b>	<b>Data upływu obecnej kadencji**</b>
Michał Dziuda	60	przewodniczący Rady Nadzorczej	19 marca 2021 r.	22 lipca 2023 r.
Filip Dziuda	32	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 r.	22 lipca 2023 r.
Paulina Dziuda	29	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 r.	22 lipca 2023 r.
Anna Duszańska	46	członek Rady Nadzorczej	19 marca 2021 r.	22 lipca 2023 r.
Agnieszka Wiśniewska	46	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2021 r.	22 lipca 2023 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, następnie razem z Pauliną Dziudą zostali powołani do składu Rady Nadzorczej drugiej kadencji uchwałami Walnego Zgromadzenia z dnia 22 lipca 2020 r. Agnieszka Wiśniewska została powołana do składu Rady Nadzorczej uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 7 stycznia 2021 r., zaś Anna Duszańska – uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 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 współnik).

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 i dalej pozostaje współnikiem spółki Midvest sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Bielsku-Białej. 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.

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.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

#### Filip Dziuda

Filip Dziuda posiada wykształcenie wyższe z zakresu finansów i rachunkowości, które wynika z ukończenia w 2013 r. studiów na Wydziale Finansów Przedsiębiorstw i Ubezpieczeń Gospodarczych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie po uzyskaniu tytułu magistra.

Filip Dziuda od 2017 r. współpracuje z Cavatina GW sp. z o.o. jako osoba odpowiedzialna za proces akwizycji gruntów, relacje inwestorskie z zewnętrznymi kontrahentami, a także koordynację leasingu powierzchni biurowych. Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

#### Paulina Dziuda

Paulina Dziuda posiada wykształcenie wyższe. Ukończyła Krakowską Akademię im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego, uzyskując tytuł licencjata na kierunku Architektura i Urbanistyka w 2016 r. W 2017 r. zdobyła tytuł magistra w Krakowskiej Akademii Andrzeja Frycza Modrzewskiego na kierunku Architektura.

Paulina Dziuda od 2017 r. współpracuje z Cavatina GW sp. z o.o., będąc odpowiedzialną m.in. za kompleksowe prowadzenie, wraz z podległym zespołem, kluczowych procesów fit-outowych dla największych i najbardziej renomowanych klientów. Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

#### Anna Duszańska

Anna Duszańska posiada wykształcenie wyższe. W 1999 r. uzyskała tytuł magistra ekonomii na Uniwersytecie Ekonomicznym na kierunku Rachunkowość. Posiada uprawnienia biegłego rewidenta (od 2006 r.) oraz certyfikat ACCA (od 2011 r.).

Swoją karierę zawodową rozpoczęła: (i) w 1999 r. jako asystent biegłego rewidenta w Kancelarii Porad Finansowo-Księgowych dr Rojek sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, gdzie pracowała do 2004 r. Następnie, (ii) w latach 2004-2015 pracowała w Ernst & Young Audyty Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, w tym na stanowisku Executive Director. Aktualnie, od roku 2015, jest Dyrektorem Biura Rachunkowości i Podatków w PKP CARGO S.A.

Miejscem pełnienia funkcji jest adres siedziby Emitenta.

#### Agnieszka Wiśniewska

Agnieszka Wiśniewska 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 Instytut 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 Księgowy, (vi) w latach 2007-2008 jak Zastępca Głównego Księgowego, (vii) w latach 2008-2010 jako Specjalista ds. Finansowych, (viii) w latach 2010-2013 jako Główna Księgowy, (ix) w latach 2013-2014 jako Główna Księgowy/Zastępca Dyrektora Finansowego, (x) w latach 2014-2020 Dyrektor Finansowy.

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.

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Podmiot</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
Michał Dziuda	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej
	Cavatina sp. z o.o.	prezes zarządu
Filip Dziuda	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej
	Resi Capital S.A.	członek rady nadzorczej
Paulina Dziuda	Cavatina Group S.A.	członek rady nadzorczej
Anna Duszańska	PKP CARGO Terminale sp. z o.o.	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 dwóch innych członków Rady Nadzorczej, tj. Pauliny Dziudy oraz Filipa Dziudy.

#### **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 Założyciela.

Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej są: Agnieszka Wiśniewska i Anna Duszańska.

#### **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.

Na Datę Prospektu 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 Wiśniewska, Michał Dziuda oraz Anna Duszańska. Skład Komitetu Audytu, zarówno pod względem liczebności, niezależności, jak i kompetencji członków Komitetu Audytu odpowiada wymogom stawianym przez Ustawę o Biegłych Rewidentach.

#### Kryteria niezależności

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

- Agnieszka Wiśniewska jako przewodniczący Komitetu Audytu;
- Anna Duszańska jako członek Komitetu Audytu.

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

Na Datę Prospektu Anna Duszańska i Agnieszka Wiśniewska 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.

Anna Duszańska posiada wiedzę w zakresie rachunkowości wynikającą z uzyskania w 1999 r. tytułu magistra na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie na kierunku Rachunkowość. Ponadto, jej wiedzę z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych potwierdzają uzyskane w 2006 r. uprawnienia biegłego rewidenta, a także posiadany certyfikat ACCA (2011 r.).

Anna Duszańska posiada również doświadczenie z zakresu rachunkowości i badania sprawozdań finansowych, które wynika m.in. z wieloletniej współpracy z wiodącą firmą zajmującą się audytem finansowym (Executive Director, Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 2004-2015) oraz wiodącym europejskim liderem transportu kolejowego notowanym na GPW (Dyrektor Biura Rachunkowości i Podatków, PKP CARGO S.A., od 2015). Z racji posiadanego doświadczenia Anna Duszańska posiada szerokie doświadczenie z zakresu nie tylko międzynarodowych oraz polskich standardów rachunkowości, ale również wymogów stawianych przed podmiotami giełdowymi oraz ich organami statutowymi. Jako Dyrektor Biura i Rachunkowości PKP CARGO S.A. zarządza zespołem odpowiedzialnym za: (i) prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z MSSF i PSR, (ii) rozliczenia podatkowe, (iii) sporządzanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych przygotowywanych zgodnie z MSSF, (iv) rozwijanie polityki rachunkowości, (v) wdrażanie nowych standardów, czy też (vi) kontrolę wewnętrzną nad procesami księgowymi. W ramach wcześniejszej współpracy z firmą audytorską Anna Duszańska była odpowiedzialna za zarządzanie zespołami audytowymi przeprowadzającymi badanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF, czy też grupowymi politykami rachunkowymi. Jej portfolio klientów obejmowało m.in. spółki notowane na GPW. Wcześniejsze doświadczenie zawodowe (aplikant biegłego rewidenta, Kancelaria Porad Finansowych dr Piotr Rojek, 1999-2004) również uzupełnia kwalifikacje Anny Duszańskiej w zakresie przeprowadzania badań jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzanych zgodnie z MSSF.

Agnieszka Wiśniewska 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 Wiśniewska 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

Na Datę Prospektu Michał Dziuda i Agnieszka Wiśniewska 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 Wiśniewska 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 niniejszego 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 wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych.

Liczba Obligacji będących przedmiotem danej emisji 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 niniejszy Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.cavatina.pl](http://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 niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami 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 będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji danej serii oraz ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta nr 2/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji oraz uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji 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 8.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 14.3 do Prospektu.

Przenoszenie praw z Obligacji nie będzie ograniczone i będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Na Dzień Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Niezwłocznie po nadaniu przez KDPW kodu ISIN dla Obligacji danej serii wyemitowanej w ramach Programu, Emitent powiadomi o tym Obligatariuszy w określony w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji sposób właściwy dla przekazywania Obligatariuszom zawiadomień dotyczących Obligacji.

### **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 osób uprawnionych z papierów wartościowych, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie.

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, gdy Obligacje danej serii rejestrowane będą uprzednio w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, podmiot pełniący funkcję Agenta Emisji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

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

Na podstawie niniejszego Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji zostanie wyemitowanych nie więcej niż 200.000 (dwieście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych.

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu łącznie 200.000 (dwieście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych.

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 niniejszy Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.cavatina.pl](http://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.

#### **8.5. Waluta emisji papierów wartościowych**

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).

#### **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, bezpośrednie, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, równorzędne (pari-passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych 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 8.2 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.

Obligacje nie będą uprawniały Obligatariuszy do żadnych świadczeń niepieniężnych.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji będą wypłacane w złotych polskich (zł, PLN), 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.

#### **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. Wykup Obligacji będzie realizowany zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

Wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w przypadku skorzystania przez Obligatariusza z prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji przewidzianego w Ustawie o Obligacjach, skorzystania przez Obligatariusza z prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji lub skorzystania przez Emitenta z prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

#### **Świadczenia pieniężne z tytułu odsetek**

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze, na których zapisane są Obligacje, zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji płatne są w Dniu Wcześniejszego Wykupu. 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 Okresu Odsetkowego (łącznie 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 ilość Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym 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 Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej 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.

#### **8.8. Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek**

Obligacje są oprocentowane.

##### **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 zobowiązuje się 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 (łącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie 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 Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). 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 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.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym 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:

$$O = N * Opr * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr – Stopa Procentową,

N – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

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

Wynik powyższego działania matematycznego ulega zaokrągleniu do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agent Kalkulacyjny. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Ostateczne Warunki Emisji 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 wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji danej serii.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Głównej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią należną w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. 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 10, 11 i 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

#### **Prawo Obligatariuszy do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu**

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt 11.5 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Podstawa Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz będzie mógł żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązany będzie wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt 10, 11 i 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

#### **Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu**

Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, a w przypadku złożenia przez Emitenta takiego żądania Obligatariusz ma obowiązek przyjąć od Emitenta świadczenia pieniężne z tego tytułu.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię, której wysokość zostanie ustalona zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Realizacja prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt 10, 12 i 14 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 ulegać 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,

$C_1, C_2, C_n$  – 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**

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

Reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej serii stanowi Zgromadzenie Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

Poniżej przedstawiono ogólne zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (i) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej (w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) Obligacji danej serii, (ii) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie, opublikowane na stronie internetowej Emitenta ([www.cavatina.pl](http://www.cavatina.pl)) co najmniej 21 dni przed planowanym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie



powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, którzy złożyli Emitentowi świadectwo depozytowe na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy oraz nie odebrali świadectwa przed jego zakończeniem. Listę Obligatariuszy uprawnionych do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy.

Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach.

Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej (w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) Obligacji danej serii, o ile Warunki Emisji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały w sprawach określonych w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach zapadają większością 3/4 głosów, a w przypadku Obligacji danej serii dopuszczonych do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzonych do Alternatywnego Systemu Obrotu uchwały w ww. sprawach wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Pozostałe uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Warunki Emisji nie przewidują surowszych warunków.

#### **8.12. Podstawa prawna emisji**

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji; oraz (iii) uchwał Zarządu Emitenta 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 IV kwartale 2021 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. 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 (art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach).

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. 19 ust. 1 pkt 1-2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej: (i) papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu; (ii) dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży na podstawie tej oferty, z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia Prospektowego oraz oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w Prawie Bankowym, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

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 do 200.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 złotych, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji,
- łączna wartość nominalna Obligacji,
- Cena Emisyjna,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- tryb rejestracji obligacji wraz ze wskazaniem podmiotu dokonującego technicznego przydziału Obligacji lub pełniącego funkcję Agenta Emisji (w zależności od trybu rejestracji obligacji),
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału lub warunkowego przydziału (w zależności od trybu rejestracji obligacji),
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- system obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

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, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 20 do Rozporządzenia Prospektowego 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 na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji oraz uchwał Zarządu Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji danej serii oraz ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.cavatina.pl](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)), w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

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 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, 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 dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Firma Inwestycyjna bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Firma Inwestycyjna dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Firma Inwestycyjna nie będą oferować mu nabycia obligacji;
- d) w przypadku, gdy Obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

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 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

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 emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii 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 liczbę Obligacji większą od łącznej 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](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

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 daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.cavatina.pl](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

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.

##### **Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji**

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji 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, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie); (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta; (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie 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](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. 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](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

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, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie 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. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem 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](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

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.

### **Opis procedury składania zapisów**

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

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 zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

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

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych 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.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku Inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa powinno 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.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („**POK**”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, 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](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

#### **Uchylenie się od skutków złożonego zapisu**

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 Obligacje, w terminie 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.

### **9.1.3 Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy**

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zasada redukcji zapisów na Obligacje oferowane Inwestorom Indywidualnym zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

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 okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu Inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Firmy Inwestycyjnej. Przydzielenie Inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

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 w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

### **9.1.4 Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)**

Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji w punkcie „Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez Inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligację i nie więcej niż liczba 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 opłacenie papierów wartościowych oraz ich dostawy

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 innego podmiotu.

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, poprzez: (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora, w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane 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. W przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi Rachunku Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora, wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony 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 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.

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.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Dnia Emisji) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczają je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Inwestorów Instytucjonalnych na zasadzie *delivery versus payment*). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana 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
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.



### **9.1.6 Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości**

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch 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 (o ile jego publikacja będzie wymagana zgodnie z przepisami prawa) oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www. cavatina .pl](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www. michaelstrom .pl](http://www. michaelstrom .pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

### **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 przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: (i) osoby fizyczne, (ii) osoby prawne, oraz (iii) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia.

### **9.2.2 Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia**

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym (o ile jego publikacja będzie wymagana zgodnie z przepisami prawa) oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www. cavatina .pl](http://www. cavatina .pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www. michaelstrom .pl](http://www. michaelstrom .pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu 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 albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji).

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. 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](http://www.cavatina.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

##### **9.4.2 Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju**

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze, 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 "dokończenia 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 umowę o organizację programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. 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 Emisji Obligacji wyniesie 200 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 6 mln zł.

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 Dzień Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta

#### **9.5. Ograniczenia prowadzenia Oferty**

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy Inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

## **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 rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie (tj. bez udziału Agenta Emisji), rejestracja Obligacji danej serii w depozycie papierów wartościowych 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 oferowanych w ramach Programu na Rynku Regulowanym lub w Alternatywnym Systemie Obrotu, w przypadku rejestracji Obligacji na podstawie art. 7a Ustawy o Obrocie rozpocznie się nie później niż w ciągu czterech miesięcy od daty przydziału tych Obligacji.

### **9.6.2 Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane**

Emitent przewiduje, iż dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji danej serii.

### **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**

Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu:

- obligacje serii E (nazwa skrócona: CVH0624), wartość emisji: 20 000 000 zł, data wykupu: 21 czerwca 2024 r.
- obligacje serii E1 (nazwa skrócona: CVH1224), wartość emisji: 20 500 000 zł, data wykupu: 22 grudnia 2024 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 dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta dla obligacji 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 Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji oraz zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na stronie internetowej Emitenta ([www. cavatina .pl](http://www.cavatina.pl)) niezwłocznie po jej zawarciu.

### 10.2. Zakres Zabezpieczenia

Każde Poręczenie będzie zabezpieczać Obligacje do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) każdorazowej łącznej wartości nominalnej 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) każdorazowej łącznej wartości nominalnej 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 10 (dziesięciu) lat od Dnia Wykupu 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 10 (dziesięciu) lat od Dnia Wykupu 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](http://www.cavatina.pl)). Do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu obejmującemu Oświadczenie Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie dołączyć poświadczony przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpis wezwania Podmiotu Zabezpieczającego do zapłaty całości lub części świadczeń pieniężnych z tytułu Poręczenia wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Poręczenia stała się wymagalna oraz dowodu nadania do Podmiotu Zabezpieczającego ww. wezwania przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe.

### 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 28B, 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.

<b>Nazwa i forma prawna:</b>	Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Nazwa skrócona:</b>	Cavatina sp. z o.o.
<b>Siedziba i adres:</b>	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
<b>Numer telefonu:</b>	+ 48 33 333 91 10
<b>Numer faksu:</b>	+ 48 33 333 91 10
<b>Strona internetowa:</b>	Podmiot Zabezpieczający nie posiada strony internetowej.
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	biuro @cavatina.pl
<b>KRS:</b>	0000528885, Podmiot Zabezpieczający zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy
<b>REGON:</b>	360087947
<b>NIP:</b>	5252601285
<b>Kod LEI:</b>	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) Akcjonariuszu Kontrolującym, będącym akcjonariuszem Emitenta, Resi Capital S.A. (projektowanie i budowa mieszkań na wynajem) oraz (ii) Pensieri sp. z o.o., (iii) Societa' Agricola Pensieri di Cavatina SRL (gospodarstwo rolne i działalność hotelowa) oraz (iv) związanej w roku 2021 Globiana sp. z o.o. (usługi medyczne).

Działalność Podmiotu Zabezpieczającego w ww. zakresie jest finansowana kapitałami własnymi oraz długiem, głównie długoterminowym, na który składają się przede wszystkim pożyczki udzielone przez Michała Dziudę.

### 10.3.3. Kapitał zakładowy

Na Datę Prospektu 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 przewiduje, że podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 500.000.000 w okresie do dnia 31 grudnia 2025 r. nie wymaga zmiany umowy spółki Podmiotu Zabezpieczającego.

W latach 2019-2020 oraz w roku 2021 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).

#### 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**

Na Datę Prospektu Podmiot Zabezpieczający tworzy Grupę Podmiotu Zabezpieczającego, w skład której wchodzi Podmiot Zabezpieczający oraz cztery spółki zależne od Podmiotu Zabezpieczającego: (i) Akcjonariusz Kontrolujący, (ii) Globiana sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, (iii) Pensieri sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz (iv) Societa' Agricola Pensieri di Cavatina SRL z siedzibą w Cortona (Włochy). Spółkami zależnymi Akcjonariusza Kontrolującego są natomiast: Emitent oraz Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie.

Podmiot Zabezpieczający jest także fundatorem fundacji „Fiducia”.

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy Podmiotu Zabezpieczającego.

### **10.3.6. Główni udziałowcy Podmiotu Zabezpieczającego**

Na Datę Prospektu 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 nadużywania 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).

Na Datę Prospektu, umowa spółki Podmiotu Zabezpieczającego nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Michała Dziudę.

Na Datę Prospektu, 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**

Na Datę Prospektu 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>Wiek</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data objęcia funkcji w obecnej kadencji</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji</u>
Michał Dziuda	60	prezes zarządu	17 października 2019 r.	17 października 2024 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 punkcie 6.11 Prospektu, i umowy opisanej poniżej, 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.

*Umowa kredytu z dnia 3 grudnia 2021 r. zawarta pomiędzy RECAP SPV 1 sp. z o.o. i RECAP SPV 2 sp. z o.o. oraz RECAP SPV 9 sp. z o.o. i RECAP SPV 6 sp. z o.o. oraz pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.*

W dniu 3 grudnia 2021 r. została zawarta umowa kredytu („**Umowa**”) pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., jako kredytodawcą („**Kredytodawca**”), a RECAP SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**Kredytobiorca A**”) i RECAP SPV 2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**Kredytobiorca B**”), jako kredytobiorcami („**Kredytobiorcy**”) oraz RECAP SPV 9 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („**Dłużnik Solidarny A**” lub „**Podmiot Zarządzający A**”) i RECAP SPV 6 sp. z o.o., z siedzibą w Krakowie („**Dłużnik Solidarny B**” lub „**Podmiot Zarządzający B**”), jako dłużnikami solidarnymi oraz podmiotami zarządzającymi („**Dłużnicy Solidarni**”, „**Podmioty Zarządzające**”).

Umowa została zawarta w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budynków mieszkalnych: (i) Quorum – budynek C wraz z nieruchomością gruntową, zlokalizowany we Wrocławiu, przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego 13 („**Nieruchomość A**”, „**Projekt Quorum**”), (ii) WiMa – budynki B i C wraz z nieruchomościami gruntowymi, zlokalizowane w Łodzi, przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 135 („**Nieruchomość B**”, „**Projekt WiMa**”).

Na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca udostępni Kredytobiorcy A kredyt budowlany („**Kredyt Budowlany (Quorum)**”) do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej najmniejszej z następujących kwot: (a) 83.800.000 PLN; lub (b) 50% całkowitych kosztów Projektu Quorum; lub (c) 50% wartości rynkowej nieruchomości dla Projektu Quorum. Kredyt Budowlany (Quorum) składa się z: (i) transzy A do maksymalnej wysokości 73.400.000 PLN; oraz (ii) transzy B do maksymalnej wysokości 10.400.000 PLN. Na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca udostępni Kredytobiorcy B kredyt budowlany („**Kredyt Budowlany (WiMa)**”) do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej najmniejszej z następujących kwot: (a) 62.500.000 PLN; lub (b) 50% całkowitych kosztów Projektu WiMa; lub (c) 50% wartości rynkowej nieruchomości dla Projektu WiMa. Kredyt Budowlany (WiMa) składa się z: (i) transzy A do maksymalnej wysokości 54.800.000 PLN; oraz (ii) transzy B do maksymalnej wysokości 7.700.000 PLN. Kredyt Budowlany (Quorum) i Kredyt Budowlany (WiMa) zwane są dalej łącznie „**Kredytem Budowlanym**”. Całkowite koszty Projektu Quorum stanowią łącznie 169.636.368 PLN, a całkowite koszty Projektu WiMa stanowią łącznie 125.443.614 PLN.

Kredytobiorca A przeznaczy wszelkie środki udostępnione w ramach Kredytu Budowlanego (Quorum) na sfinansowanie lub refinansowania całkowitych kosztów Projektu Quorum do kwoty równej 50% całkowitych kosztów projektu Quorum oraz na zapłatę odsetek w ramach Kredytu Budowlanego (Quorum) oraz Kredytu VAT (Quorum), a także na zapłatę prowizji oraz opłaty administracyjne, w każdym przypadku w odniesieniu do Kredytu Budowlanego (Quorum) lub Kredytu VAT (Quorum). Kredytobiorca B przeznaczy wszelkie środki udostępnione w ramach Kredytu Budowlanego (WiMa) na sfinansowanie lub refinansowania całkowitych kosztów Projektu WiMa do kwoty równej 50% całkowitych kosztów projektu WiMa oraz na zapłatę odsetek w ramach Kredytu Budowlanego (WiMa) oraz Kredytu VAT (WiMa), a także na zapłatę prowizji oraz opłaty administracyjne, w każdym przypadku w odniesieniu do Kredytu Budowlanego (WiMa) lub Kredytu VAT (WiMa).



Ponadto na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca udostępni Kredytobiorcy A kredyt inwestycyjny („**Kredyt Inwestycyjny (Quorum)**”) do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej najmniejszej z następujących kwot: (a) 83.800.000 PLN; lub (b) 50% wartości rynkowej Nieruchomości dla Projektu Quorum. Kredyt Inwestycyjny (Quorum) składa się z: (i) transzy A do maksymalnej wysokości 73.400.000 PLN; oraz (ii) transzy B do maksymalnej wysokości 10.400.000 PLN. Jednocześnie na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca udostępni Kredytobiorcy B kredyt inwestycyjny („**Kredyt Inwestycyjny (WiMa)**”) do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej najmniejszej z następujących kwot: (a) 62.500.000 PLN; lub (b) 50% wartości rynkowej nieruchomości dla Projektu WiMa. Kredyt Inwestycyjny (Quorum) składa się transzy A do maksymalnej wysokości 54.800.000 PLN; oraz (ii) transzy B do maksymalnej wysokości 7.700.000 PLN. Kredyt Inwestycyjny (Quorum) i Kredyt Inwestycyjny (WiMa) zwane są dalej łącznie „Kredytem Inwestycyjnym”.

Kredytobiorca A przeznaczy wszystkie kwoty uzyskane w ramach Kredytu Inwestycyjnego (Quorum) na spłatę wykorzystanych środków w ramach Kredytu Budowlanego (Quorum). Kredytobiorca B przeznaczy wszystkie kwoty uzyskane w ramach Kredytu Inwestycyjnego (WiMa) na spłatę wykorzystanych środków w ramach Kredytu Budowlanego (WiMa).

Jednocześnie na warunkach określonych w Umowie, Kredytodawca udostępni: (i) Kredytobiorcy A odnawialny kredyt („**Kredyt VAT (Quorum)**”), do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej kwoty 9.690.000 PLN oraz (ii) Kredytobiorcy B odnawialny kredyt („**Kredyt VAT (WiMa)**”), do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej kwoty 7.150.000 PLN. Kredyt VAT (Quorum) i Kredyt VAT (WiMa) zwane są dalej łącznie „Kredytem VAT”.

Kredytobiorca A przeznaczy wszystkie kwoty otrzymane w ramach Kredytu VAT (Quorum) na sfinansowanie lub refinansowanie podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją Projektu Quorum i w odniesieniu do którego Kredytobiorca A nie otrzymał zwrotu VAT. Kredytobiorca B przeznaczy wszystkie kwoty otrzymane w ramach Kredytu VAT (WiMa) na sfinansowanie lub refinansowanie podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją Projektu WiMa i w odniesieniu do którego Kredytobiorca B nie otrzymał zwrotu VAT.

Dniem ostatecznej spłaty Kredytu Budowlanego (Quorum) oraz Kredytu VAT (Quorum) jest wcześniejsza z następujących dat: (i) data przypadająca 12 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla Projektu Quorum, (ii) 31 grudnia 2024 roku. Dniem ostatecznej spłaty Kredytu Budowlanego (WiMa) oraz Kredytu VAT (WiMa) jest wcześniejsza z następujących dat: (i) data przypadająca 12 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla Projektu WiMa, (ii) 31 grudnia 2024 roku. Natomiast dniem ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego (WiMa) jest dzień przypadający 60 miesięcy od daty wykorzystania Kredytu Inwestycyjnego (WiMa), jednakże nie później niż 31 grudnia 2029 r.

Zgodnie z Umową, uruchomienie poszczególnych transz Kredytów uzależnione jest od spełnienia określonych w Umowie warunków, tj. m.in. od: (i) od przedstawienia zaświadczeń potwierdzających brak zaległości w podatkach oraz brak toczenia się postępowań w stosunku do któregośkolwiek Kredytobiorcy, (ii) oświadczenie Kredytobiorców potwierdzające spełnienie każdego wskaźnika LTC oraz LTV, zgodnie z Umową, (iii) wniesienia i wydatkowania wymaganego wkładu własnego, (iv) ustanowienia określonych w Umowie zabezpieczeń. Warunkiem uruchomienia Kredytu Inwestycyjnego (Quorum) jest m.in. uzyskanie prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu Quorum. Natomiast warunkiem uruchomienia Kredytu Inwestycyjnego (WiMa) jest m.in. uzyskanie prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu WiMa.

W Umowie przewidziano m.in. następujące przypadki naruszeń: (i) niespełnienie któregośkolwiek ze zobowiązań finansowych, o których mowa w Umowie (w tym zobowiązania finansowego LTV, LTC lub DSCR), (ii) podjęcie decyzji o zakończeniu prowadzenia działalności gospodarczej pod jakimkolwiek względem przez któregośkolwiek Kredytobiorcę lub Podmiot Zarządzający, zaprzestanie jej prowadzenia pod jakimkolwiek względem lub otwarcie postępowania likwidacyjnego w odniesieniu do któregośkolwiek Kredytobiorcy lub któregośkolwiek Podmiotu Zarządzającego, (iv) zmiana kontroli nad Kredytobiorcami, z naruszeniem postanowień Umowy, (v) Kredytobiorcy zaprzestaną lub będą się opóźniali z wykonaniem Projektu Quorum lub Projektu WiMa przez okres określony w Umowie lub data zakończenia Projektu Quorum lub Projektu WiMa nie nastąpi do dnia przypadającego bezpośrednio 75 dni po odpowiednio 31 października 2023 r., 31 grudnia 2023 r. Z chwilą wystąpienia przypadku naruszenia, na warunkach określonych w Umowie możliwe jest, m.in.: (i) zredukowanie kwoty wypłaty środków z tytułu Kredytów, (ii) z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów wypowiedzenie Umowy i

zażądanie spłaty wykorzystanych środków z tytułu Kredytów, (iii) realizacja uprawnień z tytułu zabezpieczeń Umowy.

Na zabezpieczenie spłaty Kredytów, Kredytobiorcy ustanowią lub spowodują ustanowienie, m.in. następujących zabezpieczeń: (a) Hipotek, tj. (i) hipoteki o najwyższym pierwszeństwie, ustanowionej przez Kredytobiorcę A na Nieruchomości A, na rzecz Kredytodawcy, na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z każdym Kredytem Budowlanym oraz każdym Kredytem Inwestycyjnym do sumy równej 200% zaangażowania z tytułu Kredytów Inwestycyjnych, (ii) hipoteki o drugim pierwszeństwie, ustanowionej przez Kredytobiorcę A na Nieruchomości A, na rzecz Kredytodawcy, na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z każdym Kredytem VAT do sumy równej 150% zaangażowania z tytułu Kredytów VAT, (iii) hipoteki łącznej o najwyższym pierwszeństwie ustanowionej przez Kredytobiorcę B, na nieruchomości B, na rzecz Kredytodawcy, na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z każdym Kredytem Budowlanym oraz każdym Kredytem Inwestycyjnym do sumy równej 200% zaangażowania z tytułu Kredytów Inwestycyjnych, (iv) hipoteki łącznej o drugim pierwszeństwie, ustanowionej przez Kredytobiorcę B, na Nieruchomości B, na rzecz Kredytodawcy, na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z każdym Kredytem VAT, do sumy równej 150% zaangażowania z tytułu Kredytów VAT, (v) hipoteki o najwyższym pierwszeństwie, ustanowionej przez Kredytobiorcę A, na Nieruchomości A, na rzecz Kredytodawcy, na zabezpieczenie wierzytelności Kredytodawcy związanych z dokumentami hedgingowymi do sumy równej 200% wierzytelności Kredytodawcy z tytułu dokumentów hedgingowych, (vi) hipoteki o najwyższym pierwszeństwie, ustanowionej przez Kredytobiorcę B, na Nieruchomości B, na rzecz Kredytodawcy, na zabezpieczenie wierzytelności Kredytodawcy związanych z dokumentami hedgingowymi do sumy równej 200% wierzytelności Kredytodawcy z tytułu dokumentów hedgingowych, (b) Umowy zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach, tj. każdej umowy zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach w kapitale zakładowym każdego Kredytobiorcy zawartą pomiędzy Resi Capital S.A. (jako zastawcą) a Kredytodawcą (jako zastawnikiem), (c) Umowy zastawów rejestrowych i finansowych na rachunkach Kredytobiorców, tj. każdą umowę zastawów rejestrowych i finansowych na wszystkich rachunkach bankowych każdego Kredytobiorcy zawartą pomiędzy Kredytobiorcą (jako zastawcą) a Kredytodawcą (jako zastawnikiem), (d) Umowy zastawów rejestrowych i finansowych na rachunkach Podmiotów Zarządzających, tj. każdą umowę zastawów rejestrowych i finansowych na wszystkich rachunkach bankowych Podmiotów Zarządzających zawartą pomiędzy każdym Podmiotem Zarządzającym (jako zastawcą) a Kredytodawcą (jako zastawnikiem), (e) Pełnomocnictwa do rachunków bankowych Kredytobiorców, tj. pełnomocnictwa do wszystkich rachunków bankowych każdego Kredytobiorcy udzielonego przez każdego Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy, (f) Pełnomocnictwa do rachunków bankowych Dłużników Solidarnych, tj. pełnomocnictwa do wszystkich rachunków bankowych każdego Dłużnika Solidarnego udzielone przez każdego Dłużnika Solidarnego na rzecz Kredytodawcy, (g) Oświadczeń o poddaniu się egzekucji, tj. (i) złożenie przez każdego Dłużnika Solidarnego na rzecz Kredytodawcy oświadczeń o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 KPC z tytułu Długu Solidarnego (zgodnie z definicją poniżej), (ii) złożenie przez Podmiot Zabezpieczający na rzecz Kredytodawcy oświadczenia o poddaniu egzekucji na podstawie art. 777 KPC w odniesieniu do umowy poręczenia i wsparcia, o której mowa w lit. j) poniżej, (iii) złożenie przez każdego Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 KPC z tytułu każdego z Kredytów, (iv) złożenie przez każdego Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 KPC z tytułu dokumentów hedgingowych, (v) złożenie przez Resi Capital S.A. oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz Kredytodawcy na podstawie art. 777 KPC w odniesieniu do każdej umowy zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach, o której mowa w lit. b powyżej, (h) Umowy cesji praw, tj. (i) umowy cesji praw (Kredytobiorców), zawartej pomiędzy każdym Kredytobiorcą (jako cedentem) a Kredytodawcą (jako cesjonariuszem) dotyczącej praw (obecnych i przyszłych) danego Kredytobiorcy z tytułu określonych w Umowie dokumentów Projektu, których dany Kredytobiorca jest lub będzie stroną, (ii) umowy cesji praw (Podmiotu Zarządzającego), zawartej pomiędzy każdym Podmiotem Zarządzającym (jako cedentem) a Kredytodawcą (jako cesjonariuszem) dotyczącej praw (obecnych i przyszłych) danego Podmiotu Zarządzającego z z tytułu określonych w Umowie dokumentów Projektu, których dany Podmiot Zarządzający jest lub będzie stroną (i) Umowy podporządkowania, tj. umowy pomiędzy każdym Kredytobiorcą, każdym podporządkowanym wierzycielem (tj. m.in. Resi Capital S.A., Podmiot Zabezpieczający) oraz Kredytodawcą, na mocy, której, między innymi, wierzytelności podporządkowanych wierzycieli wobec każdego Kredytobiorcy zostaną podporządkowane wierzytelnościom Kredytodawcy z tytułu Dokumentów Finansowych (zgodnie z definicją poniżej) oraz przelane na rzecz Kredytodawcy na zabezpieczenie jego wierzytelności z tytułu Dokumentów Finansowych, (j) Umowy poręczenia i wsparcia, tj. umowy poręczenia i wsparcia zawartej pomiędzy Kredytobiorcami, Podmiotem Zabezpieczającym, Podmiotami Zarządzającymi oraz Kredytodawcą, przewidującej m.in.: (i) poręczenie Podmiotu

Zabezpieczającego w odniesieniu do zobowiązań Kredytobiorców z tytułu Dokumentów Finansowych (zgodnie z definicją poniżej), (ii) zobowiązanie Podmiotu Zabezpieczającego do pokrycia przekroczenia całkowitych kosztów projektów do kwoty równej 10% całkowitych kosztów projektów dla Projektów (z wyłączeniem gruntu i rezerw), (iii) zobowiązanie Podmiotu Zabezpieczającego do zapewnienia Kredytobiorcom oraz Podmiotom Zarządzającym dodatkowych środków na ewentualne dodatkowe fit-out dla najemców nie ujęte w budżetach Projektów oraz pokrycie kosztów operacyjnych do czasu daty ostatecznej spłaty danego Kredytu Budowlanego przez danego Kredytobiorcę, w sytuacji braku wykonania tych zobowiązań przez danego Kredytobiorcę lub Podmiot Zarządzający, (iv) zobowiązanie Podmiotu Zabezpieczającego do pokrycia jakichkolwiek zobowiązań publiczno-prawnych każdego Kredytobiorcy w sytuacji braku wykonania tych zobowiązań przez danego Kredytobiorcę.

Stopa odsetkowa każdego Kredytu Budowlanego i każdego Kredytu VAT stanowi stopę procentową w skali roku równą sumie: stopy WIBOR 3M oraz marży Kredytodawcy, w przypadku każdego Kredytu VAT stanowi stopę procentową w skali roku równą sumie stopy WIBOR 1M oraz marży Kredytodawców. Ponadto Umowa przewiduje podwyższone oprocentowanie m.in. w przypadku wystąpienia przypadków naruszenia określonych Umową.

Każdy Dłużnik Solidarny oraz każdy Kredytobiorca są zobowiązani solidarnie („**Dług Solidarny**”) na podstawie Umowy, dokumentów zabezpieczeń i pozostałych dokumentów związanych z Umową, („**Dokumenty Finansowe**”), przy czym Kredytodawca może żądać całości lub części świadczeń wynikających z Dokumentów Finansowych w pierwszej kolejności od Kredytobiorców lub dowolnego Kredytobiorcy, a gdyby którykolwiek Kredytobiorca nie spełnił należycie świadczenia w terminie jego wymagalności, Kredytodawca może żądać całości lub części świadczeń wynikających z Dokumentów Finansowych od Dłużników Solidarnych lub dowolnego Dłużnika Solidarnego.

#### 10.3.10. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Na Datę Prospektu 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 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% kapitałów własnych Podmiotu Zabezpieczającego.

#### 10.3.11. Wybrane informacje finansowe dotyczące Podmiotu Zabezpieczającego

##### Wprowadzenie

Do głównych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego należą:

- akcje Akcjonariusza Kontrolującego, który posiada m.in. akcje Emitenta i Resi Capital S.A.,
- udziały w spółce Pensieri di Cavatina srl prowadzącej gospodarstwo rolne i działalność hotelową,
- pożyczki udzielone Emitentowi,
- 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

Należy mieć na uwadze, że ze względu na wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych wykazywanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Podmiotu Zabezpieczającego, w szczególności dominację wartościową akcji Akcjonariusza Kontrolującego, 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), 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 2019, 31 grudnia 2020 i 30 czerwca 2021. Pełna treść ww. skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego dostępna jest na <https://ir.cavatina.pl/sprawozdania-finansowe/>.

#### Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat Podmiotu Zabezpieczającego

tys. zł	01-06.2021 (niebadane)	2020 (badane)	zmiana 01-06.2021 do 01-06.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
Przychody netto ze sprzedaży	21 264	62 860	-66,2%	62 860	39 486	59,2%
Koszty sprzedanych produktów	10 280	25 579	-59,8%	25 579	23 334	9,6%
Wynik brutto na sprzedaży	10 984	37 281	-70,5%	37 281	16 152	130,8%
Wynik na sprzedaży	(3 446)	12 567	-127,4%	12 567	(6 554)	-291,8%
Pozostałe przychody operacyjne, w tym m. in.	110 424	258 730	-57,3%	258 730	134 591	92,2%
aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	109 291	252 368	-56,7%	252 368	132 038	91,1%
Wynik z działalności operacyjnej	105 167	263 246	-60,1%	263 246	124 714	111,1%
Wynik brutto	107 659	241 334	-55,4%	241 334	111 787	115,9%
Wynik netto	87 484	178 853	-51,1%	178 853	89 668	99,5%

Źródło: skonsolidowane sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego

#### Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanego bilansu Podmiotu Zabezpieczającego

tys. zł	30.06.2021 (niebadane)	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
<b>Aktywa</b>						
Aktywa trwałe, w tym m. in.:	1 712 182	1 332 866	28,5%	1 332 866	1 341 350	-0,6%
- rzeczowe aktywa trwałe	36 315	34 091	6,5%	34 091	18 641	82,9%
- inwestycje długoterminowe	1 632 003	1 255 471	30,0%	1 255 471	1 297 165	-3,2%
Aktywa obrotowe, w tym m. in.:	108 221	104 341	3,7%	104 341	167 895	-37,9%
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	50 570	31 073	62,7%	31 085	53 543	-41,9%
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 820 404</b>	<b>1 437 207</b>	<b>26,7%</b>	<b>1 437 207</b>	<b>1 509 245</b>	<b>-4,8%</b>
<b>Pasywa</b>						
Kapitał własny ogółem	773 496	686 104	12,7%	686 104	516 890	32,7%
Rezerwy na zobowiązania	83 499	74 601	11,9%	74 601	54 039	38,0%
Zobowiązania długoterminowe	586 939	453 375	29,5%	453 375	593 778	-23,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	316 878	179 440	76,6%	179 440	303 185	-40,8%
Rozliczenia międzyokresowe	59 592	43 688	36,4%	43 688	41 352	5,6%
<b>Suma pasywów</b>	<b>1 820 404</b>	<b>1 437 207</b>	<b>26,7%</b>	<b>1 437 207</b>	<b>1 509 245</b>	<b>-4,8%</b>

Źródło: skonsolidowane sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego

## Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego

tys. zł	01-06.2021 (niebadane)	2020 (badane)	zmiana 01-06.2021 do 01-06.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	zmiana 2020 do 2019
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>						
Zysk/(strata) netto	87 484	178 853	-51,1%	178 853	89 668	99,5%
Korekty	(51 093)	(240 653)	-78,8%	(240 653)	(42 048)	472,3%
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>36 391</b>	<b>(61 800)</b>	<b>-158,9%</b>	<b>(61 800)</b>	<b>(47 621)</b>	<b>29,8%</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej</b>						
Wpływy	-	689 167	-100,0%	689 167	79 619	765,6%
Wydatki	261 273	553 859	-52,8%	553 859	295 047	87,7%
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(261 273)</b>	<b>135 308</b>	<b>-293,1%</b>	<b>135 308</b>	<b>(215 428)</b>	<b>-162,8%</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>						
Wpływy	326 646	387 104	-15,6%	387 104	341 357	13,4%
Wydatki	82 278	483 070	-83,0%	483 070	147 778	226,9%
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>244 368</b>	<b>(95 966)</b>	<b>-354,6%</b>	<b>(95 966)</b>	<b>193 579</b>	<b>-149,6%</b>
Środki pieniężne na początek okresu	31 085	53 543	-41,9%	53 543	27 813	92,5%
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>50 570</b>	<b>31 085</b>	<b>62,7%</b>	<b>31 085</b>	<b>53 543</b>	<b>-41,9%</b>

Źródło: skonsolidowane sprawozdania finansowe 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 2020 roku, z danymi porównawczymi wg stanu na 31 grudnia 2019 roku.

Ponieważ Podmiot Zabezpieczający nie sporządzał jednostkowego sprawozdania finansowego za okres pierwszego półrocza ani trzech kwartałów 2021 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 zysków i strat Podmiotu Zabezpieczającego

tys. zł	01-06.2021 (zarządcze)	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 (zarządcze)	31.12.2020 (badane)	zmiana		zmiana		
			30.06.2021 do 31.12.2020	31.12.2020 (badane)	31.12.2019 (badane)	31.12.2020 do 31.12.2019	
<b>Aktywa</b>							
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%	
<b>Suma aktywów</b>	<b>859 700</b>	<b>769 683</b>	<b>11,7%</b>	<b>769 683</b>	<b>496 074</b>	<b>55,2%</b>	
<b>Pasywa</b>							
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.	
<b>Suma pasywów</b>	<b>859 700</b>	<b>769 683</b>	<b>11,7%</b>	<b>769 683</b>	<b>496 074</b>	<b>55,2%</b>	

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe i dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego

W skład zobowiązań na dzień 30 czerwca 2021 r. w łącznej kwocie 84.263 tys. zł wchodziły pożyczki udzielone Podmiotowi Zabezpieczającemu, jako pożyczkobiorcy, przez Michała Dziudę, jako pożyczkodawcę, których saldo na dzień 30 czerwca 2021 r. wynosiło 75.493 tys. zł.

### Wybrane informacje dotyczące jednostkowych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego

tys. zł	01-06.2021	01-06.2020	zmiana		zmiana		
			01-06.2021 do 01-06.2020	2020 (badane)	2019 (badane)	2020 do 2019	
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>							
Zysk/(strata) netto	bd.	bd.	nd.	247 114	59 625	314,4%	
Korekty	bd.	bd.	nd.	(258 947)	(25 212)	927,1%	
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>bd.</b>	<b>bd.</b>	<b>nd.</b>	<b>(11 834)</b>	<b>34 413</b>	<b>-134,4%</b>	
<b>Przeplwy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej</b>							
Wpływy	bd.	bd.	nd.	229 124	61 533	272,4%	
Wydatki	bd.	bd.	nd.	243 550	48 765	399,4%	
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>bd.</b>	<b>bd.</b>	<b>nd.</b>	<b>(14 427)</b>	<b>12 768</b>	<b>-213,0%</b>	
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>							
Wpływy	bd.	bd.	nd.	95 640	31 933	199,5%	
Wydatki	bd.	bd.	nd.	64 497	78 700	-18,0%	
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>bd.</b>	<b>bd.</b>	<b>nd.</b>	<b>31 143</b>	<b>(46 766)</b>	<b>-166,6%</b>	
Środki pieniężne na początek okresu	bd.	bd.	nd.	1 129	714	58,1%	
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>bd.</b>	<b>bd.</b>	<b>nd.</b>	<b>6 012</b>	<b>1 129</b>	<b>432,6%</b>	

Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe i dane zarządcze 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 2021 r.

Za wyjątkiem:

- (i) podwyższenia kapitału Emitenta, przekładającego się na wzrost skonsolidowanych kapitałów Grupy Podmiotu Zabezpieczającego (udziały niesprawujące kontroli na poziomie danych skonsolidowanych Grupy Podmiotu Zabezpieczającego),
- (ii) przeprowadzenia przez Emitenta w listopadzie 2021 roku emisji trzyletnich obligacji serii F1, z emisji których Emitent pozyskał wpływy w wysokości nominalnej 56 mln zł,

od daty bilansowej ostatniego okresu zaprezentowanego w śródrocznym sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Podmiotu Zabezpieczającego, tj. 30 czerwca 2021 r., 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, wg stanu na Datę Prospektu 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, (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., Globiana sp. z o.o. 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**

W 2021 roku nie wystąpiły jakiegokolwiek zdarzenia, które miałyby 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 2020 roku do Daty Prospektu nie zaszły istotne zmiany w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Podmiotu Zabezpieczającego.

W zakresie finansowania Grupy Podmiotu Zabezpieczającego miały miejsce:

- zmiany dotyczące Emitenta, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu śródrocznym sporządzonym na 30 września 2021 roku oraz wynikające z przeprowadzenia przez Emitenta w listopadzie 2021 roku emisji trzyletnich obligacji serii F1, z emisji których Emitent pozyskał wpływy w wysokości nominalnej 56 mln zł
- zawarcie przez podmioty z Grupy Resi w dniu 3 grudnia 2021 roku umowy kredytowej z bankiem Polska Kasa Opieki S.A., na mocy której udzielono kredytu budowlanego dla: (i) RECAP SPV 1 sp. z o.o. w kwocie 83.800 tys. zł, który może ulec konwersji na kredyt inwestycyjny oraz (ii) RECAP SPV 2 sp. z o.o. na 62.500 tys. zł, który może ulec konwersji na kredyt inwestycyjny. Równolegle zostały udzielone kredyty na sfinansowanie należności z tytułu podatku VAT kredytobiorcy RECAP SPV 1 sp. z o.o. w kwocie 9.690 tys. zł i kredytobiorcy RECAP SPV 2 sp. z o.o. w kwocie 7.150 tys. zł. Ww. kredyty zostaną przeznaczone na inwestycję w projekt Quorum i WiMa. Szczegóły przedmiotowej umowy opisano w pkt 10.3.9 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, największą 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 na projektowaniu i budowie mieszkań na wynajem (tzw. PRS) w Polsce, zarówno w lokalizacjach wspólnych z lokalizacjami projektów Emitenta, jak i w innych lokalizacjach. Wartość akcji Resi Capital S.A. należących do Akcjonariusza Kontrolującego wg stanu na 30 czerwca 2021 roku wynosiła 197.445 tys. zł. Należy mieć na uwadze, że ww. wartość wynika z wyceny akcji Resi Capital S.A. do wartości godziwej, która została przeprowadzona na moment dokonywania aportu tychże akcji przez Podmiot Zabezpieczający do Akcjonariusza Kontrolującego. Równocześnie wartość księgowa skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy

Resi Capital na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiła 147 tys. zł, a więc istotnie mniej niż planowana wartość programu Obligacji, tj. 200 mln zł. Należy jednak mieć na uwadze, że 30 czerwca 2021 roku Resi Capital S.A. prowadziła faktyczną działalność operacyjną przez nieco ponad rok, a jej projekty znajdowały się we wstępnych etapach realizacji. W przewidywanej dacie spłaty kapitału pierwszej serii Obligacji, tj. w roku 2025, działalność ta będzie prowadzona już przez ponad sześć lat. Przez ten okres, zgodnie z wiedzą Emitenta na temat planów rozwoju Podmiotu Zabezpieczającego, liczba mieszkań zrealizowanych przez Grupę Resi Capital będzie wynosiła ok. 2,2 tys. Powinno się to bezpośrednio przełożyć na wzrost wartości akcji Resi Capital S.A. posiadanych pośrednio przez Podmiot Zabezpieczający, a tym samym na: (i) możliwą do uzyskania cenę z ich sprzedaży lub (ii) wartość potencjalnego zadłużenia pozyskanego w celu ewentualnej realizacji Zabezpieczenia przez Podmiot Zabezpieczający, pod zabezpieczenie posiadanych pośrednio akcji Resi Capital S.A.

Wobec powyższego, na wartość Zabezpieczenia wpływ będą miały: (i) tempo rozwoju rynku PRS w Polsce, uzależnione m. in. od dostępności finansowania oraz obowiązujących regulacji prawnych, oraz (ii) sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce, w szczególności popyt na powierzchnię mieszkalną na wynajem w lokalizacjach, w których prowadzi lub planuje prowadzić projekty Grupa Resi Capital (Łódź, Kraków, Katowice, Wrocław), który będzie zależał od liczby mieszkań oddawanych do użytku w tych lokalizacjach, ceny metra kwadratowego mieszkań oddawanych do użytku (przekładającej się na wysokość możliwego do uzyskania czynszu) oraz siły nabywczej osób poszukujących mieszkania na wynajem.

#### **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 umowy 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 Emitenta nr 2/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji.

### 11.2. Dostępne dokumenty

Następujące dokumenty: (i) Statut, (ii) Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz (iii) umowa spółki Podmiotu Zabezpieczającego będą udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki.

Od dnia opublikowania Prospektu, w okresie jego ważności, Prospekt wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi będą dostępne w szczególności na stronie internetowej Spółki w formie elektronicznej. Od dnia opublikowania Prospektu w okresie jego ważności na stronie internetowej Emitenta, Prospekt powinien być zawsze dostępny: (i) na trwałym nośniku, (ii) nieodpłatnie, (iii) na wniosek Inwestorów. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o wydrukowaną wersję Prospektu, Inwestor ten powinien móc otrzymać drukowaną wersję Prospektu. Nie oznacza to jednak dla Emitenta obowiązku posiadania zapasu wydrukowanych kopii Prospektu w celu realizacji takich potencjalnych wniosków.

### 11.3. Biegły rewident

#### Biegły rewident Emitenta

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) przeprowadziła badanie Historycznych Informacji Finansowych oraz wydała sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie Historycznych Informacji Finansowych przeprowadził Jerzy Buzek (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 10870), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) dokonała przeglądu skonsolidowanych danych finansowych Grupy za pierwsze półrocze 2021 r. oraz danych do nich porównywalnych za pierwsze półrocze 2020 r. oraz wydała raport z przeglądu. W imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przegląd skonsolidowanych danych finansowych Grupy za pierwsze półrocze 2021 r. oraz danych do nich porównywalnych za pierwsze półrocze 2020 r. przeprowadził Jerzy Buzek (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 10870), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nie jest w żaden sposób powiązana ze Spółką. Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 130.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi znajdującymi się w Prospekcie nie było przypadku rezygnacji, czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki.

#### Biegły rewident Podmiotu Zabezpieczającego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) przeprowadziła badanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. oraz wydała sprawozdania z badania zawierające opinie bez zastrzeżeń. Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nie jest w żaden sposób powiązana z Podmiotem Zabezpieczającym. Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 130.

W imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. przeprowadził Jerzy Buzek (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 10870), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

W latach obrotowych zakończonych 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. 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 28B, 30-552 Kraków, Polska.

##### ***Podmiot Zabezpieczający***

Podmiotem udzielającym Zabezpieczenia jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wielickiej 28B, 30-552 Kraków, Polska.

##### ***Firma Inwestycyjna***

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem al. Jerozolimskie 100, 00-807 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, Koziorowski 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, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p. nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada Akcji.

Pomiędzy Doradcą Prawnym a Spółką nie występuje konflikt interesów.

#### **11.5. Informacje pochodzące od osób trzecich**

Na potrzeby Prospektu nie uzyskano informacji od osób trzecich, innych niż wykorzystane w pkt 5.9 Prospektu oraz pkt 6.10 Prospektu, gdzie zamieszczone zostały informacje pochodzące od osób trzecich, tj. CBRE sp. z o.o., Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych z siedzibą w Warszawie (ABSL), 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 dotyczących 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**

*GPW Benchmark S.A.*

Kwoty świadczeń z tytułu Obligacji, których wartość będzie wyrażona w PLN, mogą być obliczane w oparciu o stawkę WIBOR lub wskaźnik go zastępujący. 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 stawka WIBOR została uznana za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. Na datę zatwierdzenia Prospektu GPW Benchmark S.A., która wyznacza stawki WIBOR, jest wpisana jako administrator w rejestrze prowadzonym przez ESMA zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. Emitent, według stanu na Datę Prospektu, 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.

#### **11.9. Notowanie Obligacji**

Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

## 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 Świątek

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 Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Michael / Ström Dom Maklerski S.A., jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, ograniczona jest do punktów Prospektu pn. 1, 2.3, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.13., 9.

---

Piotr Jankowski  
Wiceprezes Zarządu

---

Radosław Krzyżak  
Prokurent

#### **12.4. Oświadczenie Doradcy Prawnego**

Działając w imieniu i na rzecz spółki Gessel, Koziarowski 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 Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p. z siedzibą w Warszawie 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 punktów Prospektu pn.: „Informacje o papierach wartościowych stanowiących przedmiot Oferty” (z wyłączeniem pkt: 8.8, 8.9, 8.10, 8.11 i 8.13).

---

Krzysztof Marczuk

partner

### 13. SKRÓTY I DEFINICJE

<b>Administrator Zabezpieczeń</b>	BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 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: 0000505020, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
<b>Agent Emisji</b>	Wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji danej serii podmiot pełniący w odniesieniu do tych Obligacji danej serii funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Agent Kalkulacyjny</b>	Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego
<b>Akcje</b>	17.398.198 akcji Spółki o wartości nominalnej 13 zł każda, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW oraz 7.500.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 13 zł każda, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW
<b>Akcjonariusz Kontrolujący</b>	Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie
<b>Alternatywny System Obrotu, ASO</b>	Alternatywny system obrotu prowadzony w ramach systemu Catalyst
<b>BFG</b>	Bankowy Fundusz Gwarancyjny
<b>Catalyst</b>	Zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce prowadzony przez GPW
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określana w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji
<b>Data Prospektu, Dzień Prospektu</b>	Dzień Zatwierdzenia Prospektu przez KNF
<b>Doradca Prawny</b>	Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p. z siedzibą w Warszawie
<b>Dyrektywa MIFID II</b>	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 (Dz.U. UE.L.2014.173.349 z dnia 12.06.2014)
<b>Dzień Emisji</b>	Dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agent Emisji) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji)
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	Dzień, o którym mowa w pkt 10.2 Podstawowych Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	Wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji danej serii termin wykupu (zapadalności) tych Obligacji
<b>EOG</b>	Europejski Obszar Gospodarczy, strefa wolnego handlu obejmująca kraje Unii Europejskiej i Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu (z wyjątkiem Szwajcarii)



<b>euro, EUR</b>	jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską
<b>ESMA</b>	Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. <i>European Securities and Markets Authority</i> )
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, firma inwestycyjna za pośrednictwem, której będzie prowadzona Oferta
<b>GLA</b>	powierzchnia najmu brutto (ang. Gross Leasable Area) – miara powierzchni stosowana przy wynajmowaniu nieruchomości i lokali komercyjnych, wyrażana w m <sup>2</sup>
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, rynek regulowany prowadzony przez tę spółkę
<b>Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Cavatina</b>	Spółka i Spółki Zależne
<b>Grupa Podmiotu Zabezpieczającego</b>	Podmiot Zabezpieczający wraz ze spółkami zależnymi: Akcjonariuszem Kontrolującym, Globiana sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Pensieri sp. z o.o., Societa'Agricola Pensieri di Cavatina SRL z siedzibą w Cortona (Włochy). Podmiotami zależnymi Akcjonariusza Kontrolującego są natomiast Emitent i Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie.  Podmiot Zabezpieczający jest także fundatorem fundacji „Fiducia”
<b>Grupa Resi Capital</b>	Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie wraz ze spółkami zależnymi: Resi Capital GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, RECAP SPV 2 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, RECAP SPV 9 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 12 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
<b>GUS</b>	Główny Urząd Statystyczny
<b>Historyczne Informacje Finansowe</b>	Historyczne informacje finansowe Grupy Cavatina za: rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r., rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. i rok obrotowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.
<b>Inwestor</b>	Inwestor Indywidualny lub Inwestor Instytucjonalny
<b>Inwestorzy Indywidualni</b>	Inwestor niebędący Inwestorem Instytucjonalnym
<b>Inwestorzy Instytucjonalni</b>	Inwestor kwalifikowany w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego oraz inne osoby, do których zostanie skierowane zaproszenie do wzięcia udziału w procesie budowy Księgi Popytu
<b>ISIN</b>	Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych, tj. międzynarodowy kod identyfikacyjny nadawany papierom wartościowym emitowanym na rynkach finansowych
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę

<b>KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>Kodeks Cywilny, KC</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, ze zm.)
<b>Kodeks postępowania cywilnego, KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805, ze zm.)
<b>Kodeks Spółek Handlowych, KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>Marża</b>	Określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji wartość procentowa, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
<b>MSR</b>	Międzynarodowy Standard Rachunkowości zatwierdzony przez Unię Europejską i ogłoszony w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
<b>MSSF</b>	Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzony przez Unię Europejską i ogłoszony w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
<b>MSSF UE</b>	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje, zatwierdzone przez Unię Europejską i ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
<b>Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie</b>	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w art. 398 KSH
<b>Należność Główna</b>	Aktualna wartość nominalna Obligacji
<b>NBP</b>	Narodowy Bank Polski
<b>Obligacje</b>	obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu
<b>Obligatariusz</b>	osoba, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inna osoba, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa. Za obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym
<b>Oferta</b>	Oferta publiczna Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzana na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji
<b>Okres Odsetkowy</b>	Wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji danej serii okres, za który płatne będą odsetki od Obligacji
<b>Ostateczne Warunki Emisji danej serii</b>	ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Obligacji
<b>Oświadczenia Podmiotu Zabezpieczającego o Poddaniu się Egzekucji</b>	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
<b>Państwo Członkowskie</b>	Państwo członkowskie Europejskiego Obszaru Gospodarczego
<b>PKB</b>	produkt krajowy brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce

<b>Podmiot Zabezpieczający</b>	Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, 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	
<b>Podstawowe Warunki Emisji Obligacji</b>	<b>Podstawowe Warunki Emisji Obligacji</b>	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji stanowiące załącznik nr 14.3 do Prospektu
<b>Poręczenia</b>	Stanowiące zabezpieczenie Obligacji poręczenia udzielane przez Podmiot Zabezpieczający na warunkach określonych w Prospekcie	
<b>Prawo Bankowe</b>	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1896, ze zm.)	
<b>Prawo Budowlane</b>	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333, ze zm.)	
<b>Prawo Dewizowe</b>	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1708, ze zm.)	
<b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2021 r., poz. 1588, ze zm.)	
<b>Prawo Upadłościowe</b>	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020, poz. 1228, ze zm.)	
<b>Program</b>	Program ofertowy Obligacji ustanowiony przez Emitenta na podstawie wskazanych w Prospekcie uchwał Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta	
<b>Prospekt</b>	Niniejszy prospekt Spółki, stanowiący prospekt podstawowy w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, sporządzony w formie jednolitego dokumentu	
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	Rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi	
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	Rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi	
<b>Rada Nadzorcza</b>	Rada Nadzorcza Spółki	
<b>Regulamin Giełdy, Regulamin GPW</b>	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 lipca 2021 r.) w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., z późniejszymi zmianami	

<b>Regulamin KDPW</b>	Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny począwszy od dnia 31 maja 2021 r.), uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami nr 27/727/18 z dnia 19 czerwca 2018 r. oraz nr 33/801/19 z dnia 22 maja 2019 r., a także zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej KDPW S.A. nr 44/812/19 z dnia 2 sierpnia 2019 r., uchwałą nr 14/831/20 z dnia 20 lutego 2020 r. obowiązującą od 1 maja 2020 r., uchwałą nr 53/870/20 z dnia 26 czerwca 2020 r. obowiązującą 3 września 2020 r., uchwałą nr 52/869/20, uchwałą nr 54/871/20 z dnia 26 czerwca 2020 r. obowiązującymi od dnia 9 listopada 2020 r., uchwałą nr 72/889/20 oraz uchwałą nr 73/890/20 z dnia 17 listopada 2020 r. obowiązującymi od 1 stycznia 2021 r., uchwałą nr 76/893/20 z dnia 16 grudnia 2020 r. obowiązującą od 16 marca 2021 r., uchwałą nr 2/899/21 z dnia 5 lutego 2021 r. obowiązującą od 1 kwietnia 2021 r., a także uchwałą nr 1/898/21 z dnia 5 lutego 2021 r. zmienioną uchwałą nr 8/895/21 z dnia 23 marca 2021 r., obowiązującą od dnia 31 maja 2021 r.
<b>Rejestr Sponsora Emisji</b>	Niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty
<b>Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568</b>	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568 z dnia 24 maja 2016 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie dopuszczania instrumentów finansowych do obrotu na rynkach regulowanych (Dz. Urz. UE L 2017 Nr 87, str. 117)
<b>Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/979</b>	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/979 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących kluczowych informacji finansowych w podsumowaniu prospektu, publikacji i klasyfikacji prospektów, reklam papierów wartościowych, suplementów do prospektu i portalu zgłoszeniowego oraz uchylające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 382/2014 i rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2016/30 (Dz.U. L 166 z 21.6.2019, str. 1-25)
<b>Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980, Rozporządzenie Delegowane</b>	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 (Dz.U. L 166 z 21.06.2019, str. 26-176)
<b>Rozporządzenie MAR</b>	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 (Dz.U. UE L 2014 Nr 173, str. 1)
<b>Rozporządzenie Wskaźnikach Referencyjnych, BMR</b>	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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U. UE L 2016 Nr 171, str. 1)
<b>Rozporządzenie w Sprawie Warunków Technicznych Budynków</b>	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065, ze zm.)

**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 (Dz.U. L 168 z 30.6.2017, str. 12-82)

**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 (Dz.U. UE L 351 z dnia 20.12.2012 r.)

**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. z siedzibą w Krakowie, Deweloper Media sp. z o.o. 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, Carbon Tower sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Tischnera Office sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 1 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 2 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 3 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 27 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 28 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 29 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 30 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 31 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina SPV 32 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Cavatina CUW sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Krakowie, Cavatina Architects GmbH z siedzibą w Berlinie, Niemcy, 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 Warszawie

**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

<b>Stopa Procentowa</b>	Dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu oznacza określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę
<b>Strefa Euro</b>	Grupa państw, których walutą jest euro, obejmująca następujące kraje: Austria, Belgia, Cypr, Estonia, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Luksemburg, Litwa, Łotwa, Malta, Niemcy, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Włochy
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny począwszy od dnia 31 maja 2021 r.)
<b>Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP</b>	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 15 października 2021 r.) w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1038/1012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r., z późniejszymi zmianami
<b>UE</b>	Unia Europejska
<b>Ustawa o Biegłych Rewidentach</b>	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1415, ze zm.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1208, ze zm.)
<b>Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2021 r., poz. 328, ze zm.)
<b>Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów</b>	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611)
<b>Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1983, ze zm.)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r., poz. 217, ze zm.)
<b>Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym</b>	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.)
<b>VAT</b>	podatek od towarów i usług, nakładany na zasadach i w zakresie określonym w Ustawie o Podatku od Towarów i Usług
<b>Walne Zgromadzenie, WZ</b>	Walne zgromadzenie Spółki
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza w odniesieniu do Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji Obligacji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji
<b>WIBOR</b>	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

<b>Zabezpieczenie</b>	Poręczenia
<b>Zarząd</b>	Zarząd Spółki
<b>Zarząd GPW</b>	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Zarząd KDPW</b>	Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie
<b>Zatwierdzenie Prospektu</b>	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
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Zgromadzenie Obligatariuszy danej serii zwoływane oraz przeprowadzane zgodnie z zasadami określonymi w warunkach emisji Obligacji
<b>Zwyczajne Walne Zgromadzenie</b>	Zwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w art. 395 KSH

## 14. ZAŁĄCZNIKI

### 14.1 Statut Emitenta

#### 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 – założyciel Spółki - Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie albo podmiot, który wejdzie w posiadanie akcji Spółki należących uprzednio do Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – 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 323.676.574,00 zł (trzysta dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 24.898.198 (dwadzieścia cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem) 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.
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 warianty 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 absolutionum 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 powierzenia 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.
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 Przewodniczącą Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącą 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 cztery razy w roku obrotowym, przez jej Przewodniczącą 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, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki) 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 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;
  - 9) 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;
  - 10) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w organach nadzorczych lub zarządzających innych podmiotów, z wyjątkiem podmiotów należących do grupy kapitałowej Spółki;
  - 11) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi;
  - 12) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 13) 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;
  - 14) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania 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;
  - 15) wybór lub zmiana podmiotu (firmy audytorskiej) uprawnionego do badania lub przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonych przez Spółkę;
  - 16) 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 dokonywanych w związku z realizacją projektów inwestycyjnych przewidzianych w planie finansowym, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych) lub łącznie w jednym roku obrotowym powyżej 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), z wyłączeniem takich czynności dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
  - 17) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie aktywów przez Spółkę lub Spółkę Zależną, nieprzewidzianych w planie finansowym, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych) lub łącznie w jednym roku obrotowym powyżej 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;

- 18) wyrażanie zgody na zawarcie przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce lub podmiotem powiązaniem (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;
- 19) wyrażanie zgody na zaciąganie zobowiązań lub dokonywanie rozporządzeń przez Spółkę lub Spółkę Zależną z podmiotami powiązaniem (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) z Uprawnionym, których wartość wynosi jednostkowo powyżej 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych) lub łącznie w jednym roku obrotowym powyżej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), z wyłączeniem takich transakcji dokonywanych między Spółką a Spółką Zależną oraz między Spółkami Zależnymi;
- 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 13), 14), 16) i 17) wymagają głosowania za podjęciem odpowiedniej uchwały przez jednego Członka Rady Nadzorczej spełniającego kryteria niezależności, natomiast wyrażenie zgody na czynności wskazane w pkt 19) wymagają głosowania za podjęciem odpowiedniej uchwały przez dwóch Członków Rady Nadzorczej spełniających kryteria niezależności.

2. 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. W przypadku Zarządu jednoosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń w jej imieniu upoważniony jest członek Zarządu samodzielnie.
3. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu upoważnieni są:
  - 1) Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu samodzielnie;
  - 2) członek Zarządu albo prokurent działający łącznie z Prezesem Zarządu lub Wiceprezesem Zarządu.
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 Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji

**Uchwała nr 1/09/2021**  
**Zarządu Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie**  
**z dnia 21 września 2021 r.**  
**w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji**

Zważywszy, że:

- A. w dniu 31 sierpnia 2021 r. Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”) zawarła z Michael / Ström Domem Maklerskim S.A. z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 100 (budynek Equator IV, 7 p.), 00-807 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: 0000712428, umowę o organizację programu emisji obligacji („**Umowa Programowa**”);
- B. w dniu 21 września 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 2/09/2021 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce 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 postanawia ustanowić w Spółce program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) („**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 oraz ustalenia ostatecznych warunków ich emisji, a w szczególności na następujących warunkach:
  - a) obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
  - b) świadczenia z obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi w złotych polskich;
  - c) obligacje będą oprocentowane, przy czym oprocentowanie danej serii obligacji w ramach Programu może być, według decyzji Zarządu Spółki, stałe lub zmienne;
  - d) 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, 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: 0000528885 („**Poręczyciel**”), poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Spółki z tytułu tych obligacji; szczegółowe warunki udzielenia przedmiotowych poręczeń (w tym maksymalna wartość udzielanych poręczeń oraz maksymalny czas obowiązywania poręczeń) zostaną uzgodnione z Poręczycielem przez Zarząd Spółki;
  - e) 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**”);

- f) obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Depozyt**”), 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 Depozycie;
- g) obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o – w zależności od decyzji Zarządu Spółki – ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- h) 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.

## **§ 2**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

**Rafał Malarz- Prezes Zarządu**

**Daniel Draga- Wiceprezes Zarządu**

### 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 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](http://www.cavatina.pl) („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **200.000.000 PLN** (dwieście milionów złotych) („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz uchwał emisyjnych Emitenta będących podstawą emisji poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

#### 1. DEFINICJE

Wszelkie zwroty pisane w niniejszych 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. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 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: 0000505020, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczeń funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji danej serii funkcję agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego;
- 1.4. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego, podmiot, któremu powierzone zostało pełnienie tej funkcji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;

- 1.5. „**Aktywa Netto Grupy Emitenta**” oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim sporządzonym odpowiednio półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta pomniejszoną o:
  - 1.5.1. środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta oraz
  - 1.5.2. wartość firmy wykazaną w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.6. „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW;
- 1.7. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji;
- 1.8. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w Depozycie (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agenta Emisji) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 5 (piąty) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:
  - (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
  - (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
  - (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz
  - (iv) wykupu Obligacji, który następuje po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;
- 1.14. „**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 10.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 10.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.17. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji danej serii;
- 1.18. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

- 1.19. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta i w odniesieniu do Obligacji usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Grupa Emitenta**” oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;
- 1.22. „**Grupa Poręczyciela**” oznacza łącznie Poręczyciela oraz Podmioty Zależne Poręczyciela;
- 1.23. „**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;
- 1.24. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
- 1.26. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późn. zm.);
- 1.27. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.28. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji danej serii, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej i Administratora Zabezpieczeń, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.29. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym;
- 1.30. „**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 Grupy Poręczyciela i (iv) o ile Poręczyciel podjął decyzję o ich sporządzeniu - półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Poręczyciela;
- 1.31. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.32. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.33. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku emisji Obligacji danej serii

z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania Obligacji w Depozycie za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

- 1.34. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.35. „**Okres Odsetkowy**” posiada znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.36. „**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**” oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 14.4 do Prospektu;
- 1.37. „**Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**” ma znaczenie nadane w pkt 8.3 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.38. „**PLN**” oznacza walutę złoty polski będącą prawnym środkiem płatniczym w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.39. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.40. „**Podmioty Zależne Emitenta**” oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
- 1.41. „**Podmioty Zależne Poręczyciela**” oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Poręczyciela;
- 1.42. „**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” ma znaczenie nadane w pkt 11.5 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.43. „**Poręczenia**” ma znaczenie nadane w pkt 8.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.44. „**Poręczyciel**” oznacza spółkę CAVATINA sp. z o.o. 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 0000528885, NIP: 5252601285, REGON: 360087947, o kapitale zakładowym w wysokości 194.304.150,00 PLN;
- 1.45. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 z późn. zm);
- 1.46. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 późn. zm);
- 1.47. „**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub o wprowadzenie niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.48. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.49. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.50. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.51. „**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;

- 1.52. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej KDPW nr 42/679/17 z dnia 26 września 2017 r. z późn. zm. oraz każdy dokument, który go zastąpi;
- 1.53. „**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 (t.j.: Dz. U. UE. L. z 2017 r. Nr 168, str. 12 z późn. zm.);
- 1.54. „**Rynek Regulowany**” oznacza rynek regulowany prowadzony przez GPW;
- 1.55. „**Stopa Bazowa**” oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
- 1.56. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu – stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu – Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 13.3 (Stopa Procentowa) Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.57. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.ir.cavatina.pl/obligacje/](http://www.ir.cavatina.pl/obligacje/) lub innym, który go zastąpi;
- 1.58. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 655/17 Zarządu KDPW z dnia 28 września 2017 r. z późn. zm. oraz każdy dokument, który je zastąpi;
- 1.59. „**Uchwała o Programie**” uchwała zarządu Emitenta nr 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji;
- 1.60. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm.);
- 1.61. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 328 z późn. zm.);
- 1.62. „**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 (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080);
- 1.63. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
- 1.64. „**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;
- 1.65. „**Warunki Emisji**” oznacza dla Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;
- 1.66. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie danej spółki lub grupy kapitałowej (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
  - 1.66.1. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,



- 1.66.2. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
  - 1.66.3. 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
  - 1.66.4. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości 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;
- 1.67. **„Zadłużenie Finansowe Netto Grupy Emitenta”** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta pomniejszoną o:
    - 1.67.1. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta,
    - 1.67.2. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta;
  - 1.68. **„Świadcstwo Depozytowe”** oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
  - 1.69. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy (lub obligatariuszy posiadających obligacje objęte tym samym kodem, co Obligacje, w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie) w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA 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 terminach tam 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 i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
  - 2.3. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
    - 2.3.1. Ustawy o Obligacjach,
    - 2.3.2. Uchwały o Programie oraz
    - 2.3.3. uchwał zarządu Emitenta o emisji poszczególnych serii Obligacji oraz przyjęciu Ostatecznych Warunków Emisji danej Serii mających zastosowanie do danej serii Obligacji.
  - 2.4. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
    - 2.4.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agenta Emisji - zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie

będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio 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;

- 2.4.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji - zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio 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.

### **3. CEL EMISJI OBLIGACJI**

- 3.1. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### **4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 4.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych), z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii).
- 4.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### **5. PRÓG EMISJI**

- 5.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nie został określony.

### **6. TRYB EMISJI**

- 6.1. 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 Prospektowego.
- 6.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.
- 6.3. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii bez udziału Agenta Emisji, Obligacje te będą rejestrowane w Depozycie w trybie rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez KDPW, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego (w przypadku Emitenta oraz klientów indywidualnych, nie będących instytucjami finansowymi) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku klientów będących instytucjami finansowymi) w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 6.4. Tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w Depozycie zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### **7. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 7.1. Obligacje są zbywalne.
- 7.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:
  - 7.2.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych bez udziału Agenta Emisji - zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;

- 7.2.2. 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.
- 7.3. Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.
- 8. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI**
- 8.1. Na podstawie zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi 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 Poręczyciela zobowiązań będących przedmiotem Poręczeń.
- 8.2. Zabezpieczeniem każdej danej serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie udzielane przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji danej serii wyemitowanych w ramach Programu („**Poręczenia**”), przy czym:
- 8.2.1. każde Poręczenie zostanie ustanowione przed Dniem Emisji danej serii Obligacji zabezpieczanych danym Poręczeniem;
- 8.2.2. każde Poręczenie zostanie udzielone na podstawie zawartej pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy poręczenia, przy czym treść każdej umowy poręczenia będzie odpowiadać warunkom określonym w pkt 8.2.3 - 8.2.5 poniżej oraz zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na Stronie Internetowej niezwłocznie po jej zawarciu;
- 8.2.3. maksymalna kwota odpowiedzialności Poręczyciela z tytułu każdego Poręczenia będzie równa 150% (sto pięćdziesiąt procent) każdorazowej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem;
- 8.2.4. 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 10 (dziesięciu) lat od Dnia Wykupu Obligacji danej serii;
- 8.2.5. 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 8.2.2 powyżej;
- 8.2.6. 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 danej serii zabezpieczonych danym Poręczeniem jak dłużnik solidarny;

- 8.2.7. zaspokojenie z każdego Poręczenia następowało będzie w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.
- 8.3. W celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Poręczyciela z tytułu Poręczeń, 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 8.2.3 powyżej, („**Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**”), przy czym:
- 8.3.1. Poręczyciel każdorazowo złoży Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji i doręczy je Administratorowi Zabezpieczeń przed Dniem Emisji danej serii Obligacji zabezpieczanych danym Poręczeniem (tj. Poręczeniem, z tytułu którego zobowiązania są przedmiotem danego Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji);
- 8.3.2. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu obejmującemu Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w terminie do upływu okresu 10 (dziesięciu) lat od Dnia Wykupu Obligacji danej serii zabezpieczonych Poręczeniem, z tytułu którego zobowiązania są przedmiotem danego Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji;
- 8.3.3. do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu obejmującemu Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie dołączyć poświadczony przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpis wezwania Poręczyciela do zapłaty całości lub części świadczeń pieniężnych z tytułu Poręczenia wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Poręczenia stała się wymagalna oraz dowodu nadania do Poręczyciela ww. wezwania przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe;
- 8.3.4. niezwłocznie po doręczeniu Administratorowi Zabezpieczeń danego Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji zgodnie z pkt 8.3.1 powyżej, treść takiego Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na Stronie Internetowej.

## **9. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

- 9.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:
- 9.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 10 Podstawowych Warunków Emisji;
- 9.1.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 13 Podstawowych Warunków Emisji;
- 9.1.3. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 12.1.5 Podstawowych Warunków Emisji.

## **10. WYKUP OBLIGACJI**

- 10.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w **Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii**, z zastrzeżeniem pkt 10.2 Podstawowych Warunków Emisji.

- 10.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 11 - 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 Podstawowych Warunków Emisji lub
  - 10.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 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, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 13 Podstawowych Warunków Emisji oraz - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta - o premię zdefiniowaną w pkt 12.1.5 poniżej.
- 10.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 10.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
  - 10.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w dniu takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt 10.5.1 lub 10.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).
- 10.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

## **11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

- 11.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji wyłącznie w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 11.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza Emitentowi za pośrednictwem właściwego dla Obligatariusza Podmiotu Prowadzącego Rachunek. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać:
- 11.2.1. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu;
  - 11.2.2. odpowiednią trwającą okoliczności określoną w pkt. 11.4 poniżej albo trwającą Podstawę Wcześniejszego Wykupu stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza.
- 11.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt 11.2 powyżej winien przedstawić Świadcstwo Depozytowe potwierdzające fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu, z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 11.4. W przypadku, gdy:

- 11.4.1. Emitent będzie w zwole z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji;
- 11.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji;
- 11.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji; Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 11.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 15.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od upływu ww. terminu do złożenia przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu Obligacji, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji:

11.5.1. 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.

11.5.2. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 0,60 (sześćdziesiąt setnych), chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi w formie uchwały zgodę na czasowe przekroczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto.

11.5.3. Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela na rzecz którejkolwiek 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).

#### 11.5.4. 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.

#### 11.5.5. 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 protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### 11.5.6. Udzielenie finansowania:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, 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 powiązаныmi 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.

#### 11.5.7. Udzielenie poręczenia:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, 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 powiązаныmi 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.

#### 11.5.8. 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 uchylenia lub wstrzymania lub właściciel przedmiotu nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji/zabezpieczenia.

#### 11.5.9. 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 tym Rynku Regulowanym lub w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

#### 11.5.10. 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 (osiemdziesiąt) procent 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 spadnie poniżej 70 (siedemdziesiąt) procent wartości skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela.

#### 11.5.11. 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 postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego.

#### 11.5.12. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie opublikuje Materiałów Informacyjnych zgodnie z pkt 15 (DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA) w odpowiednim terminie tam określonym, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekracza 15 (piętnaście) Dni Roboczych.

#### 11.5.13. Rozporządzenie majątkiem

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą



transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10 (dziesięć) procent 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 powiązаныmi 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.

#### 11.5.14. Wygaśnięcie Poręczenia

Poręczenie wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność.

## 12. **WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

12.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

12.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;

12.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

12.1.3. wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie;

12.1.4. wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 12.1.1 powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień;

12.1.5. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku

wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### **13. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

#### **13.1. Płatność Odsetek**

13.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

13.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

13.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

#### **13.2. Naliczanie odsetek**

13.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

13.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

13.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego Dnia Okresu Odsetkowego (łącznie 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 (łącznie z tym dniem).

13.2.4. 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 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.

#### **13.3. Wysokość Odsetek**

Wysokość Odsetek będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr – oznacza Stopę Procentową,

N – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

13.3.1. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach:

- (i) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę;

- (ii) Stopę Bazową stanowi ustalona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii stawka WIBOR, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi;
- (iii) Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- (iv) Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl) lub innej, która ją zastąpi. Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

13.3.2. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta.

13.3.3. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Regulacjami KDPW.

13.3.4. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub w ASO i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązany będzie wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.

#### **14. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

14.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w PLN.

14.2. 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 dokonania płatności.

14.3. 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.

14.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

14.5. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny 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 w rozumieniu pkt 11.4.1 i 11.4.2 Podstawowych Warunków Emisji.

14.6. Miejscem spełnienia świadczenia będzie siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

## **15. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 15.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne na Stronie Internetowej oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku Regulowanego lub regulaminu ASO.
- 15.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 10.5, 11.4 i 11.5 Podstawowych Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w pkt 15.3 Podstawowych Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 15.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub regulacje wewnętrzne odpowiednio Rynku Regulowanego lub ASO, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej, z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej.

## **16. PRZEDAWNIE**

- 16.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

## **17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 17.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Emitenta.

## **18. ZAWIADOMIENIA**

- 18.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).
- 18.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

## **19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 19.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.
- 19.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.  
W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 19.3. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie.
- 19.4. W przypadku podjęcia takiej decyzji przez Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o czym Emitent każdorazowo zawiadomi Obligatariuszy w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

## **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 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.
- 20.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

#### 14.4 Wzór Formularza Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii

##### WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII

###### OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [●]

CAVATINA HOLDING S.A.

[Miejscowość], [Data]

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](http://www.cavatina.pl) („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Obligacje serii [●] („**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 [●] z dnia [●] r. ws. wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji oraz (iii) uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] r. w sprawie emisji obligacji serii [●] w ramach programu i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] 2021 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 do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi. Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Obligacji wielką literą, a wprost w nich niezdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([http:// ir.cavatina. pl/ipo/.](http://ir.cavatina.pl/ipo/)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www. michaelstrom. pl](http://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:	[●]
Wstępny kod ISIN:	[[●] o ile będzie znany]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] PLN ([●] złotych)
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa wartości nominalnej (1.000 PLN (jeden tysiąc złotych))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)
[●]	[●]

Minimalna wielkość zapisu:	[●]
Miejsca przyjmowania zapisów:	[●]
Zasady redukcji zapisów:	[●]
Tryb rejestracji Obligacji:	[●]
[Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:	[●]
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji:	[Rynek Regulowany / ASO]

## 2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[●]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[●]
Przewidywany termin [warunkowego] przydziału:	[●]
Przewidywany Dzień Emisji:	[●]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[●]
[Przewidywany termin [dopuszczenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym	[●]

/ wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO]]:

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 Obligacje, 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.

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Cel Emisji:  / nie został określony

Dzień Wykupu:

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		
2.				
(...)				

Oprocentowanie:  stałe / zmienne

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: %/ nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: %/ nie dotyczy

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

Premia oraz dopuszczalne dni realizacji prawa wcześniejszego wykupu:

<b>Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu</b>	<b>Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)</b>
---	--



[[●]roku]	[[●]% wartości nominalnej jednej Obligacji]
[[●] roku]	[[●]% wartości nominalnej jednej Obligacji]

Przewidywane wpływy netto z emisji: [●]

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: [●]

Przeznaczenie wpływów z Oferty: [●]

Imię i nazwisko:

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Podpis: \_\_\_\_\_



legal & tax



## UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

act legal offices

Warsaw  
Amsterdam  
Bratislava  
Bucharest  
Budapest  
Frankfurt  
Madrid  
Milan  
Prague  
Vienna

[www.actlegal.com](http://www.actlegal.com)

zawarta dnia: 21 września 2021 roku

pomiędzy:

**BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ  
W WARSZAWIE**

(„Administrator Zabezpieczeń”)

**CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**

(„Emitent”)

## Spis Treści

1.	DEFINICJE .....	4
2.	PRZEDMIOT UMOWY .....	6
3.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	6
4.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	8
5.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ.....	9
6.	WYNAGRODZENIE I DEPOZYT .....	9
7.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY .....	11
8.	OBOWIĄZKI EMITENTA.....	12
9.	ZAWIADOMIENIA .....	13
10.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	14

**NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI** (dalej jako „**Umowa**”) została zawarta w Warszawie dnia 21 września 2021 roku przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, kapitał zakładowy w wysokości 323.676.574,00 PLN (trzysta dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote i 00/100) – wpłacony w całości, zwaną dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”, reprezentowaną przez:

Daniela Dragę – Wiceprezesa Zarządu,

- (II) spółką pod firmą **BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**”, reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu,

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

#### **ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- (A) na mocy Uchwały nr 1/09/2021 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2021 roku Spółka ustanowiła program emisji obligacji („**Program**”), w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) („**Obligacje**”), dla których podstawowe prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostaną określone w dokumencie „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*”. Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach (dalej jako „**Warunki Emisji**”);
- (B) zgodnie z Warunkami Emisji zabezpieczeniem wierzytelności obligatariuszy wynikających z Obligacji w przypadku każdej serii Obligacji ma być Poręczenie, przy czym w celu dodatkowego zabezpieczenia wykonania przez Poręczyciela jego zobowiązań z tytułu Poręczenia, Poręczyciel każdorazowo złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń Oświadczenie Poręczyciela (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez Administratora Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń dla Poręczenia i Oświadczenia Poręczyciela dla każdej serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;

## STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

### 1. DEFINICJE

W Umowie:

<b>Grupa Emitenta</b>	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.);
<b>Instrukcje Egzekucyjne</b>	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik I ( <i>Wzór Instrukcji Egzekucyjnej</i> ) do Umowy, a " <b>Instrukcja Egzekucyjna</b> " oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: <ul style="list-style-type: none"><li>(a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza,</li><li>(b) oryginał lub notarialnie poświadczoną kopię świadectwa depozytowego, wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji,</li><li>(c) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;</li></ul>
<b>Instrukcje Szczegółowe</b>	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; " <b>Instrukcja Szczegółowa</b> " oznacza którąkolwiek z nich;
<b>Instrukcje Wiążące</b>	ma znaczenie nadane w pkt 3.4.6;
<b>Obligacje</b>	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
<b>Obligatariusz</b>	oznacza każdy podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji;

<b>Obligatariusze Instruujący</b>	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe, a " <b>Obligatariusz Instruujący</b> " oznacza którąkolwiek z takich osób;
<b>Oświadczenie Poręczyciela</b>	oznacza oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z całego majątku Poręczyciela w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań z tytułu Poręczenia, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
<b>Poręczenie</b>	oznacza poręczenie udzielone przez Poręczyciela na zabezpieczenie danej serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
<b>Poręczyciel</b>	oznacza spółkę pod firmą <b>Cavatina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie</b> , adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000528885, NIP: 5252601285, REGON: 360087947;
<b>Skorygowana Wartość Obligacji</b>	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, posiadacze których złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem wartości nominalnej Obligacji Grupy Emitenta;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 1208);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 328 z późn. zm.);
<b>Warunki Emisji lub WEO</b>	oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;
<b>Wierzytelności</b>	oznacza wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności wierzytelności o zapłatę odsetek od Obligacji, wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, wierzytelności z tytułu premii, wierzytelności z tytułu odsetek za opóźnienie;
<b>Wysokość Zabezpieczenia</b>	oznacza kwotę odpowiadającą 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i przydzielonych Obligacji danej serii;

**Zabezpieczenie** oznacza każde z Poręczeń, przy czym przez „Zabezpieczenia” rozumie się wszystkie Poręczenia łącznie;

**Zawiadomienie** ma znaczenie nadane w pkt 3.4.2 Umowy.

## 2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Zabezpieczeń, przy czym na rzecz Administratora Zabezpieczeń zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia Poręczyciela stanowiące dodatkowe zabezpieczenie zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczeń.

2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.

2.3. Administrator Zabezpieczeń zapoznał się z Warunkami Emisji i wstępnym projektem Poręczenia oraz Oświadczenia Poręczyciela i akceptuje ich treść.

## 3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

3.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:

3.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Poręczeniem poprzez zawarcie odpowiedniej umowy poręczenia dla każdej z serii Obligacji;

3.1.2. zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Poręczenia poprzez złożenie na jego rzecz Oświadczenia Poręczyciela każdorazowo przy każdym Poręczeniu;

3.1.3. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wynikających z Poręczenia oraz z Oświadczenia Poręczyciela dla każdej serii Obligacji wyemitowanej w ramach Programu;

3.1.4. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia lub Oświadczenia Poręczyciela oraz Umowy, w tym wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Zabezpieczeń oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonania Umowy.

3.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.

3.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenie lub Oświadczeniach Poręczyciela. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie wyraźnie stanowią inaczej.

3.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie w wykonaniu pisemnych **Instrukcji Egzekucyjnych** oraz pisemnych **Instrukcji Szczegółowych**, na zasadach określonych poniżej:

Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionego Zabezpieczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji Wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne.

W przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 3.4.1 powyżej:

- 3.4.1. (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy danej serii Obligacji o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy danej
- 3.4.2. serii Obligacji o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie”);
- (ii) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (i) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (ii) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (iii) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza.
- 3.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu.
- 3.4.4. Instrukcje Szczegółowe, przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 3.4.6 poniżej.
- 3.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu.
- 3.4.6. W przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji danej serii Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („**Instrukcje Wiążące**”).
- 3.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 3.4. powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 3.6. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami złożonymi przez danych Obligatariuszy Instruujących, jak również od działania zgodnie z pkt 3.5. powyżej, do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść.



- 3.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według 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 danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 3.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował niezbędnymi środkami do pokrycia związanych z tym kosztów (z uwzględnieniem środków znajdujących się w depozycie, o którym mowa w pkt 6 poniżej), wezwie Obligatariuszy do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 3.9. W przypadku w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy środków niezbędnych do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiążących może wstrzymać się od ich wykonania i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

#### **4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

- 4.1. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosić odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za żadne działanie (lub zaniechanie), jeśli jego działanie (lub powstrzymanie się od działania) jest zgodne z Instrukcją Wiążącą, chyba że żądanie określone w takiej Instrukcji Wiążącej jest sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub służy ich obejściu.
- 4.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za:
- 4.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub
- 4.2.2. dokumentami Zabezpieczenia;
- 4.2.3. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
- rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakikolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenie.
- 4.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy, jeżeli dane Zabezpieczenie nie będzie mogło zostać ustanowione lub ustanowienie danego Zabezpieczenia okaże się nieskuteczne z przyczyn niezależnych od Administratora Zabezpieczeń.
- 4.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności.
- 4.5. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymaga dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanej przez Administratora Zabezpieczeń z

odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.

4.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego zgodnie z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń.

4.7. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta oraz Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 15-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług).

4.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

## **5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ**

5.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

5.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 6 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

5.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wynagrodzenia zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;

5.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń:

5.1.4. (i) przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji;

(ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;

w trzeciej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.

5.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

## **6. WYNAGRODZENIE I DEPOZYT**

6.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń:

- 6.1.1. (i) za pierwszą serię Obligacji wyemitowaną w ramach Programu jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości **25.000,00 PLN (dwadzieścia pięć tysięcy złotych i 00/100) netto**;
- 6.1.1. (ii) za drugą i każdą kolejną serię Obligacji wyemitowaną w ramach Programu jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości **12.500,00 PLN (dwanaście tysięcy pięćset złotych i 00/100) netto**;
- 6.1.2. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń Obligacji, z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, który racjonalnie powinien być poświęcony przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń, w tym doradców prawnych, na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości **120,00 EUR** (sto dwadzieścia euro), płatnej w złotych polskich, obliczanej według średniego kursu waluty ogłaszanego przez Prezesa NBP z dnia poprzedzającego wystawienie faktury VAT.
- 6.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 6.1.1. powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT.
- 6.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 6.1.2. powyżej, płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT, do której załącznikiem będzie zestawienie czasu pracy poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie obowiązków wynikających z Umowy.
- 6.4. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt. 6.1. powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 6.5. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie kosztów wydatków i opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych, racjonalnie poniesionych i udokumentowanych kosztów pokrytych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Niezależnie od uprawnień Administratora Zabezpieczeń określonych w pkt. 3.6. Umowy, Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 6.6.1. Depozyt
- 6.6.2. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń Emitent wpłaci kwotę 20.000,00 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych i 00/100) na rachunek bankowy BSWW Trust prowadzony przez Bank BNP Paribas S.A. o numerze: 28 1600 1169 1849 5950 2000 0001, z następującym tytułem płatności: „Depozyt – zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami dla programu obligacji emitowanych przez Cavatina Holding S.A.”, w terminie najpóźniej do Dnia Emisji (w rozumieniu WEO) pierwszej z serii emisji Obligacji.

Środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa powyżej.

6.6.2. W przypadku, gdy jakiegokolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do kwoty określonej w pkt 6.6.1 powyżej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie.

6.6.3. Środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z pkt 6.6.2 powyżej) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia wszystkich Zabezpieczeń.

## 7. **OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym wystąpi wcześniejsze ze zdarzeń:

nastąpi pełne zaspokojenie wszelkich Wierzytelności;

7.1.1. nastąpi wygaśnięcie Zabezpieczeń.

7.1.2.  
7.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

7.2.1. Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy, z zastrzeżeniem, że uprzednio Emitent zostanie poinformowany o takim przypadku stwierdzenia naruszenia Umowy i wezwany do usunięcia naruszenia w dodatkowym terminie 7 (siedmiu) dni, a oświadczenie Administratora Zabezpieczeń o wypowiedzeniu Umowy będzie mogło zostać złożone wyłącznie w przypadku bezskutecznego upływu takiego dodatkowego terminu;

7.2.2. Emitent - z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie na następujących zasadach:

(i) wyłącznie w przypadku powierzania funkcji administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim dokonaniu zmiany warunków emisji Obligacji przewidujących zmianę administratora Zabezpieczeń i wskazującej inny podmiot do pełnienia takiej funkcji;

(ii) ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z nowym Administratorem Zabezpieczeń, wybranym zgodnie z pkt (i) powyżej.

7.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt 7.2.1 powyżej Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń jest w takim wypadku zobowiązany kontynuować pełnienie swojej funkcji pomimo wygaśnięcia Umowy do czasu ustanowienia nowego 11 / 16

administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt 7.3. W przypadku, gdy do dnia wygaśnięcia Umowy na skutek jej wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt 7.2.1 powyżej Emitent nie ustanowi nowego administratora Zabezpieczeń, Emitent ustanowi osobę trzecią wskazaną zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt 7.3 do pełnienia obowiązków administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy lub przez zgromadzenie Obligatariuszy nowym administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:

- 7.3.1. zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem Zabezpieczeń,
  - osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń oraz Poręczycielem umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostanie Poręczenie, a Poręczyciel złoży na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenie Poręczyciela.
- 7.3.2.
- 7.4. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, niniejsza Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż opisany w powyższych punktach. Strony jednak zobowiązują się do rozwiązania niniejszej Umowy, jeżeli:
  - 7.4.1. zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie lub
  - 7.4.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie (w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach).
- 7.5. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z postanowieniami pkt 7.4 Strony niezwłocznie powiadomią o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie, chyba że zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji). Strony zobowiązują się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty rozwiązania Umowy w
  - 7.5.1. powyższym trybie:
  - 7.5.2. Emitent zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
    - osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostanie Poręczenie, a Poręczyciel złoży na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenie Poręczyciela.

## 8. OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 8.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia

postępowania egzekucyjnego wobec Poręczyciela w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 1.000.000,00 (jeden milion) złotych; lub (ii) w stosunku do Poręczyciela wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 1.000.000,00 (jeden milion) złotych;

- 8.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z Zabezpieczenia;
- 8.3. nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 8.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionych przez Strony;
- 8.5. będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Zabezpieczenia;
- 8.6. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 8.7. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku;
- 8.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć w ocenie Emitenta istotnie negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności.

## 9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną lub formę elektroniczną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 9.2. i 9.3. Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności z co najmniej 7-(siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 9.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 9.2. Umowy.
- 9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:

- w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, a każda próba doręczenia nastąpiła w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00;
- 9.5.1.
- w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 9.5.2.
- w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 9.5.3.
- w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.
- 9.5.4.

## 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Umowa podlega prawu polskiemu.
- 10.2. Każda ze Stron może powierzyć funkcję administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie zgodnie z punktem 7 Umowy.
- 10.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody Obligatariuszy (wyrażonej przez wszystkich Obligatariuszy na piśmie lub w formie stosownej uchwały zgromadzenia Obligatariuszy).
- 10.4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.5. Sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).
- 10.6. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

- 10.7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały realizację jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 10.8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 10.9. Emitent jest uprawniony do publikacji wyciągu z niniejszej Umowy stanowiącego załącznik do Warunków Emisji na swojej stronie internetowej zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.
- 10.10. Strony i Agent Kalkulacyjny mogą ujawniać w każdym czasie związane z Obligacjami informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, niniejszej Umowy, Zabezpieczenia lub Oświadczenia Poręczyciela oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Kalkulacyjny może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 10.11. Wyrazy pisane wielką literą mają znaczenie im przypisane w Warunkach Emisji, chyba że w Umowie nadano im inne znaczenie.
- 10.12. Integralną część Umowy stanowią załączniki do niej, tj.: Załącznik I – wzór Instrukcji Egzekucyjnej.

## Podpisy

### Za Administrator Zabezpieczeń:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanisław Bagiński

Funkcja:

Prezes Zarządu

### Za Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Daniel Draga

Funkcja:

Wiceprezes Zarządu



**ZAŁĄCZNIK I  
DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI  
WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ**

**INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●] ("**Obligatariusz**")  
Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Zabezpieczeń ("**Administrator**")  
Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("**Warunki Emisji**").

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 3.4 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, składamy Instrukcję Egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z Zabezpieczeń w drodze [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.  
Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis: .....

[osoby uprawnione do reprezentacji ]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji

**SPÓŁKA**

**Cavatina Holding S.A.**  
ul. Wielicka 28B  
30-552 Kraków  
Polska

**FIRMA INWESTYCYJNA**

**Michael / Ström Dom Maklerski S.A.**  
Al. Jerozolimskich 100,  
00-807 Warszawa

**DORADCA PRAWNY SPÓŁKI**

**Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp.p.**  
ul. Sienna 39  
00-121 Warszawa  
Polska