

**OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2022C
CAVATINA HOLDING S.A.**

Warszawa, 29 czerwca 2022 r.

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **CAVATINA Holding S.A.** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28b, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.cavatina.pl („**Emitent**”, „**Spółka**”). Obligacje serii P2022C („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) na podstawie: (i) uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 2/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. ws. wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Spółki nr 1/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji oraz (iii) uchwały Zarządu Spółki nr 3/06/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie emisji obligacji serii P2022C w ramach programu emisji obligacji i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku („**Prospekt**”). Suplement nr 1 do Prospektu z dnia 31 marca 2022 r. został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 7 kwietnia 2022 r. Suplement nr 2 do Prospektu z dnia 30 maja 2022 r. został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 2 czerwca 2022 r.

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

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

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

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

Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2022C
Wstępny kod ISIN:	PLCVTNH00107
Liczba oferowanych Obligacji:	do 20.000 (dwudziestu tysięcy)
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 20.000.000 PLN (dwudziestu milionów złotych)
Cena Emisyjna:	jest stała i równa wartości nominalnej - 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Minimalna wielkość zapisu:	1 sztuka
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w załączeniu do niniejszych Ostatecznych Warunków Emisji
Zasady redukcji zapisów:	redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.
Tryb rejestracji Obligacji:	rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku
Agent Techniczny:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji:	Rynek Regulowany

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 1 lipca 2022 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 11 lipca 2022 r.

Przewidywany termin warunkowego przydziału: 15 lipca 2022 r.

Przewidywany Dzień Emisji: 20 lipca 2022 r.

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: 20 lipca 2022 r.

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym: lipiec 2022 r.

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 i 2a Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligację, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

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

Dzień Wykupu: 30 grudnia 2025 r.

Okresy Odsetkowe:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia stopy bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	14 lipca 2022 r.	Dzień Emisji	22 grudnia 2022 r.	30 grudnia 2022 r.
2.	23 grudnia 2022 r.	30 grudnia 2022 r.	23 czerwca 2023 r.	30 czerwca 2023 r.
3.	26 czerwca 2023 r.	30 czerwca 2023 r.	21 grudnia 2023 r.	30 grudnia 2023 r.
4.	22 grudnia 2023 r.	30 grudnia 2023 r.	24 czerwca 2024 r.	30 czerwca 2024 r.
5.	25 czerwca 2024 r.	30 czerwca 2024 r.	19 grudnia 2024 r.	30 grudnia 2024 r.
6.	20 grudnia 2024 r.	30 grudnia 2024 r.	23 czerwca 2025 r.	30 czerwca 2025 r.
7.	24 czerwca 2025 r.	30 czerwca 2025 r.	19 grudnia 2025 r.	30 grudnia 2025 r.

Oprocentowanie: zmienne

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: 6,00%

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

Premia oraz dopuszczalne dni realizacji prawa wcześniejszego wykupu:

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

Przewidywane wpływy netto z emisji: 19.400.000 PLN

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: 600.000 PLN

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

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

PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA EMITENTA:

ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2022C – PODSUMOWANIE

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami” w związku z ofertą Obligacji serii P2022C. Informacje te są ponumerowane w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W niektórych przypadkach gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie można będzie wskazać żadnych informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

Sekcja 1. Wprowadzenie zawierające ostrzeżenia		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w Obligacje powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu (w tym Podstawowych Warunków Emisji), Ostatecznych Warunków Emisji oraz ewentualnych suplementów i komunikatów aktualizujących do Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, że Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, że w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w Obligacje.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2022C.	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00107.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma):	Cavatina Holding Spółka Akcyjna
	Forma prawna	Spółka Akcyjna
	Kraj założenia:	Polska
	Siedziba:	Kraków
	Adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
	Numer NIP:	6793154645
	Numer REGON:	368028192
	Telefon:	+ 48 33 333 91 10
	Adres strony internetowej:	www[.]cavatina[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	biuro[@]cavatina[.]pl
Kod LEI	259400LL41Q1CCOZ9M08	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Nazwa:	Komisja Nadzoru Finansowego
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
	Numer NIP:	7010902185

	Numer REGON: 382088467
	Telefon: +48 22 262 50 00
	Adres strony internetowej: www[.]knf[.]gov[.]pl
	Adres poczty elektronicznej: knf[@]knf[.]gov[.]pl
Data zatwierdzenia Prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 r. Suplement nr 1 do prospektu został zatwierdzony w dniu 7 kwietnia 2022 r. Suplement nr 2 do prospektu został zatwierdzony w dniu 2 czerwca 2022 r.
Sekcja 2. Kluczowe informacje na temat Emitenta	
Kto jest Emitentem papierów wartościowych?	<p>Emitentem papierów wartościowych jest Cavatina Holding Spółka Akcyjna. Emitent wraz ze spółkami zależnymi tworzy grupę kapitałową (Grupa).</p> <p>Grupa jest największym polskim deweloperem powierzchni biurowych*. Od 2015 r., tj. daty rozpoczęcia realizacji projektów wniesionych aportem do Grupy**, do dnia 31.03.2022 r. Grupa zakończyła budowę czternastu nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 250 tys. m² GLA, z których pięć***, o łącznej powierzchni ponad 80 tys. m² GLA, zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości przekraczającej 900 mln zł****, a kolejnych sześć nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 105 tys. m² GLA zostało skomercjalizowanych w co najmniej 75%. W latach 2022-2024 Grupa planuje realizację i zakończenie kolejnych projektów o łącznej powierzchni ok. 290 tys. m² GLA. Oprócz projektów przewidzianych na lata 2022-2024, Grupa ma zabezpieczone***** nieruchomości gruntowe na ponad 110 tys. m² GLA. Grupa prowadzi działalność w większości dużych miast w Polsce, w szczególności w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Katowicach.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>* 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.</p> <p>** 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 koncentrującą się na pełnieniu funkcji generalnego wykonawcy.</p> <p>*** 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.</p>

	<p>**** 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 wyliczenia ceny za zbyte udziały w Cavatina Office.</p> <p>*****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.</p>																																																																																																																																																																																																																																																																													
Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?	<p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów Grupy:</p> <table><tr><th>Rachunek zysków i strat (w mln zł)</th><th>2019 badane</th><th>2020 badane</th><th>2021 badane</th><th>1Q 2021 niebadane</th><th>1Q 2022 niebadane</th></tr><tr><td>Przychody z najmu i aranżacji</td><td>35,1</td><td>59,0</td><td>40,4</td><td>9,6</td><td>13,5</td></tr><tr><td>Koszty związane z najmem i aranżacjami</td><td>18,8</td><td>26,1</td><td>18,2</td><td>6,4</td><td>6,8</td></tr><tr><td>Wynik z najmu i aranżacji</td><td>16,3</td><td>33,0</td><td>22,2</td><td>3,2</td><td>6,7</td></tr><tr><td>Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</td><td>218,0</td><td>233,8</td><td>257,3</td><td>85,8</td><td>57,4</td></tr><tr><td>Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych</td><td>234,3</td><td>266,8</td><td>279,5</td><td>89,0</td><td>64,1</td></tr><tr><td>Wynik z pozostałych umów z klientami</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>11,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Koszty ogólnego zarządu</td><td>24,4</td><td>21,8</td><td>43,3</td><td>5,8</td><td>10,1</td></tr><tr><td>Pozostałe przychody operacyjne</td><td>3,4</td><td>9,1</td><td>10,3</td><td>1,4</td><td>2,4</td></tr><tr><td>Pozostałe koszty operacyjne</td><td>2,5</td><td>7,5</td><td>15,5</td><td>1,2</td><td>1,5</td></tr><tr><td>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</td><td>210,8</td><td>246,5</td><td>242,0</td><td>83,3</td><td>55,0</td></tr><tr><td>Przychody finansowe</td><td>8,3</td><td>4,0</td><td>1,4</td><td>0,6</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Koszty finansowe</td><td>20,8</td><td>49,9</td><td>38,2</td><td>17,2</td><td>21,3</td></tr><tr><td>Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności</td><td>0</td><td>-0,8</td><td>30,2</td><td>-0,3</td><td>3,3</td></tr><tr><td>Zysk (strata) brutto</td><td>198,3</td><td>199,8</td><td>235,4</td><td>66,5</td><td>37,4</td></tr><tr><td>Podatek dochodowy</td><td>38,9</td><td>54,1</td><td>45,8</td><td>12,4</td><td>7,1</td></tr><tr><td>Zysk (strata) netto</td><td>159,4</td><td>145,7</td><td>189,6</td><td>54,0</td><td>30,3</td></tr></table> <p>Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne</p> <p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:</p> <table><tr><th>Bilans (mln zł)</th><th>31.12.2019 badane</th><th>31.12.2020 badane</th><th>31.12.2021 badane</th><th>31.03.2022 niebadane</th></tr><tr><td>Aktywa trwałe, w tym:</td><td>1 410,7</td><td>1 292,0</td><td>2 150,5</td><td>2 382,5</td></tr><tr><td>Wartość firmy</td><td>82,4</td><td>82,4</td><td>82,4</td><td>82,4</td></tr><tr><td>Nieruchomości inwestycyjne</td><td>1 309,4</td><td>1 118,4</td><td>1 903,9</td><td>2 127,9</td></tr><tr><td>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności</td><td>0,0</td><td>29,0</td><td>60,8</td><td>64,1</td></tr><tr><td>Pozostałe aktywa finansowe</td><td>11,6</td><td>50,0</td><td>26,2</td><td>26,1</td></tr><tr><td>Aktywa obrotowe, w tym:</td><td>120,5</td><td>112,8</td><td>347,7</td><td>316,7</td></tr><tr><td>Zapasy</td><td>11,7</td><td>33,0</td><td>64,2</td><td>72,8</td></tr><tr><td>Należności z tyt. najmu oraz pozostałe</td><td>14,5</td><td>29,3</td><td>49,3</td><td>54,1</td></tr><tr><td>Pozostałe aktywa finansowe</td><td>33,9</td><td>11,8</td><td>47,6</td><td>41,3</td></tr><tr><td>Pozostałe aktywa niefinansowe</td><td>18,3</td><td>25,3</td><td>54,4</td><td>84,3</td></tr><tr><td>Środki pieniężne</td><td>41,8</td><td>13,4</td><td>132,0</td><td>63,9</td></tr><tr><td>Aktywa razem</td><td>1 531,1</td><td>1 404,9</td><td>2 498,2</td><td>2 699,3</td></tr><tr><td>Kapitał Własny</td><td>529,6</td><td>669,5</td><td>1 053,9</td><td>1 084,2</td></tr><tr><td>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</td><td>669,5</td><td>534,7</td><td>1 075,2</td><td>1 222,2</td></tr><tr><td>Kredyty i pożyczki</td><td>573,3</td><td>451,6</td><td>853,4</td><td>962,1</td></tr><tr><td>Obligacje</td><td>29,3</td><td>28,4</td><td>115,8</td><td>154,4</td></tr><tr><td>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</td><td>39,8</td><td>31,2</td><td>52,8</td><td>54,5</td></tr><tr><td>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</td><td>332,0</td><td>200,7</td><td>369,1</td><td>392,9</td></tr><tr><td>Kredyty i pożyczki</td><td>87,4</td><td>67,0</td><td>127,4</td><td>182,3</td></tr><tr><td>Obligacje</td><td>68,9</td><td>0,0</td><td>9,8</td><td>10,1</td></tr><tr><td>Zobowiązania inwestycyjne</td><td>82,7</td><td>102,3</td><td>137,6</td><td>120,6</td></tr><tr><td>Dług* netto</td><td>738,7</td><td>553,4</td><td>964</td><td>1 227,8</td></tr><tr><td>Dług* netto / Kapitał Własny</td><td>1,30</td><td>0,65</td><td>0,91</td><td>1,13</td></tr><tr><td>Dług* netto / Aktywa</td><td>0,45</td><td>0,31</td><td>0,39</td><td>0,45</td></tr></table> <p>* Zadłużenie spółek z Grupy Emitenta wobec podmiotów niepowiązanych z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (na podstawie danych z HIF oraz skonsolidowanych danych śródrocznych)</p> <p>Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne</p> <p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy:</p> <table><tr><th>Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)</th><th>2019 badane</th><th>2020 badane</th><th>2021 badane</th><th>1Q 2021 niebadane</th><th>1Q 2022 niebadane</th></tr><tr><td>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</td><td>-4,2</td><td>-142,5</td><td>-121,5</td><td>-24,4</td><td>-60,1</td></tr><tr><td>Zysk brutto</td><td>198,3</td><td>199,8</td><td>235,4</td><td>66,5</td><td>37,4</td></tr><tr><td>Korekty razem, w tym:</td><td>202,5</td><td>-342,3</td><td>-356,8</td><td>-90,9</td><td>-97,5</td></tr><tr><td>Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości</td><td>-218,0</td><td>-233,8</td><td>-257,3</td><td>-85,8</td><td>-57,4</td></tr><tr><td>Zmiana stanu zapasów</td><td>-11,7</td><td>-21,2</td><td>31,2</td><td>-1,5</td><td>-8,6</td></tr><tr><td>Zmiana stanu należności</td><td>-6,7</td><td>-15,9</td><td>-20,0</td><td>4,6</td><td>-4,8</td></tr></table>	Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	1Q 2021 niebadane	1Q 2022 niebadane	Przychody z najmu i aranżacji	35,1	59,0	40,4	9,6	13,5	Koszty związane z najmem i aranżacjami	18,8	26,1	18,2	6,4	6,8	Wynik z najmu i aranżacji	16,3	33,0	22,2	3,2	6,7	Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	218,0	233,8	257,3	85,8	57,4	Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	234,3	266,8	279,5	89,0	64,1	Wynik z pozostałych umów z klientami	0,0	0,0	11,0	0,0	0,0	Koszty ogólnego zarządu	24,4	21,8	43,3	5,8	10,1	Pozostałe przychody operacyjne	3,4	9,1	10,3	1,4	2,4	Pozostałe koszty operacyjne	2,5	7,5	15,5	1,2	1,5	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	210,8	246,5	242,0	83,3	55,0	Przychody finansowe	8,3	4,0	1,4	0,6	0,4	Koszty finansowe	20,8	49,9	38,2	17,2	21,3	Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0	-0,8	30,2	-0,3	3,3	Zysk (strata) brutto	198,3	199,8	235,4	66,5	37,4	Podatek dochodowy	38,9	54,1	45,8	12,4	7,1	Zysk (strata) netto	159,4	145,7	189,6	54,0	30,3	Bilans (mln zł)	31.12.2019 badane	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	31.03.2022 niebadane	Aktywa trwałe, w tym:	1 410,7	1 292,0	2 150,5	2 382,5	Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4	Nieruchomości inwestycyjne	1 309,4	1 118,4	1 903,9	2 127,9	Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,0	29,0	60,8	64,1	Pozostałe aktywa finansowe	11,6	50,0	26,2	26,1	Aktywa obrotowe, w tym:	120,5	112,8	347,7	316,7	Zapasy	11,7	33,0	64,2	72,8	Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	14,5	29,3	49,3	54,1	Pozostałe aktywa finansowe	33,9	11,8	47,6	41,3	Pozostałe aktywa niefinansowe	18,3	25,3	54,4	84,3	Środki pieniężne	41,8	13,4	132,0	63,9	Aktywa razem	1 531,1	1 404,9	2 498,2	2 699,3	Kapitał Własny	529,6	669,5	1 053,9	1 084,2	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	669,5	534,7	1 075,2	1 222,2	Kredyty i pożyczki	573,3	451,6	853,4	962,1	Obligacje	29,3	28,4	115,8	154,4	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	39,8	31,2	52,8	54,5	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	332,0	200,7	369,1	392,9	Kredyty i pożyczki	87,4	67,0	127,4	182,3	Obligacje	68,9	0,0	9,8	10,1	Zobowiązania inwestycyjne	82,7	102,3	137,6	120,6	Dług* netto	738,7	553,4	964	1 227,8	Dług* netto / Kapitał Własny	1,30	0,65	0,91	1,13	Dług* netto / Aktywa	0,45	0,31	0,39	0,45	Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	1Q 2021 niebadane	1Q 2022 niebadane	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-4,2	-142,5	-121,5	-24,4	-60,1	Zysk brutto	198,3	199,8	235,4	66,5	37,4	Korekty razem, w tym:	202,5	-342,3	-356,8	-90,9	-97,5	Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-218,0	-233,8	-257,3	-85,8	-57,4	Zmiana stanu zapasów	-11,7	-21,2	31,2	-1,5	-8,6	Zmiana stanu należności	-6,7	-15,9	-20,0	4,6	-4,8
Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	1Q 2021 niebadane	1Q 2022 niebadane																																																																																																																																																																																																																																																																									
Przychody z najmu i aranżacji	35,1	59,0	40,4	9,6	13,5																																																																																																																																																																																																																																																																									
Koszty związane z najmem i aranżacjami	18,8	26,1	18,2	6,4	6,8																																																																																																																																																																																																																																																																									
Wynik z najmu i aranżacji	16,3	33,0	22,2	3,2	6,7																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	218,0	233,8	257,3	85,8	57,4																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	234,3	266,8	279,5	89,0	64,1																																																																																																																																																																																																																																																																									
Wynik z pozostałych umów z klientami	0,0	0,0	11,0	0,0	0,0																																																																																																																																																																																																																																																																									
Koszty ogólnego zarządu	24,4	21,8	43,3	5,8	10,1																																																																																																																																																																																																																																																																									
Pozostałe przychody operacyjne	3,4	9,1	10,3	1,4	2,4																																																																																																																																																																																																																																																																									
Pozostałe koszty operacyjne	2,5	7,5	15,5	1,2	1,5																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	210,8	246,5	242,0	83,3	55,0																																																																																																																																																																																																																																																																									
Przychody finansowe	8,3	4,0	1,4	0,6	0,4																																																																																																																																																																																																																																																																									
Koszty finansowe	20,8	49,9	38,2	17,2	21,3																																																																																																																																																																																																																																																																									
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0	-0,8	30,2	-0,3	3,3																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zysk (strata) brutto	198,3	199,8	235,4	66,5	37,4																																																																																																																																																																																																																																																																									
Podatek dochodowy	38,9	54,1	45,8	12,4	7,1																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zysk (strata) netto	159,4	145,7	189,6	54,0	30,3																																																																																																																																																																																																																																																																									
Bilans (mln zł)	31.12.2019 badane	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	31.03.2022 niebadane																																																																																																																																																																																																																																																																										
Aktywa trwałe, w tym:	1 410,7	1 292,0	2 150,5	2 382,5																																																																																																																																																																																																																																																																										
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	82,4																																																																																																																																																																																																																																																																										
Nieruchomości inwestycyjne	1 309,4	1 118,4	1 903,9	2 127,9																																																																																																																																																																																																																																																																										
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	0,0	29,0	60,8	64,1																																																																																																																																																																																																																																																																										
Pozostałe aktywa finansowe	11,6	50,0	26,2	26,1																																																																																																																																																																																																																																																																										
Aktywa obrotowe, w tym:	120,5	112,8	347,7	316,7																																																																																																																																																																																																																																																																										
Zapasy	11,7	33,0	64,2	72,8																																																																																																																																																																																																																																																																										
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	14,5	29,3	49,3	54,1																																																																																																																																																																																																																																																																										
Pozostałe aktywa finansowe	33,9	11,8	47,6	41,3																																																																																																																																																																																																																																																																										
Pozostałe aktywa niefinansowe	18,3	25,3	54,4	84,3																																																																																																																																																																																																																																																																										
Środki pieniężne	41,8	13,4	132,0	63,9																																																																																																																																																																																																																																																																										
Aktywa razem	1 531,1	1 404,9	2 498,2	2 699,3																																																																																																																																																																																																																																																																										
Kapitał Własny	529,6	669,5	1 053,9	1 084,2																																																																																																																																																																																																																																																																										
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	669,5	534,7	1 075,2	1 222,2																																																																																																																																																																																																																																																																										
Kredyty i pożyczki	573,3	451,6	853,4	962,1																																																																																																																																																																																																																																																																										
Obligacje	29,3	28,4	115,8	154,4																																																																																																																																																																																																																																																																										
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	39,8	31,2	52,8	54,5																																																																																																																																																																																																																																																																										
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	332,0	200,7	369,1	392,9																																																																																																																																																																																																																																																																										
Kredyty i pożyczki	87,4	67,0	127,4	182,3																																																																																																																																																																																																																																																																										
Obligacje	68,9	0,0	9,8	10,1																																																																																																																																																																																																																																																																										
Zobowiązania inwestycyjne	82,7	102,3	137,6	120,6																																																																																																																																																																																																																																																																										
Dług* netto	738,7	553,4	964	1 227,8																																																																																																																																																																																																																																																																										
Dług* netto / Kapitał Własny	1,30	0,65	0,91	1,13																																																																																																																																																																																																																																																																										
Dług* netto / Aktywa	0,45	0,31	0,39	0,45																																																																																																																																																																																																																																																																										
Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	1Q 2021 niebadane	1Q 2022 niebadane																																																																																																																																																																																																																																																																									
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-4,2	-142,5	-121,5	-24,4	-60,1																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zysk brutto	198,3	199,8	235,4	66,5	37,4																																																																																																																																																																																																																																																																									
Korekty razem, w tym:	202,5	-342,3	-356,8	-90,9	-97,5																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-218,0	-233,8	-257,3	-85,8	-57,4																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zmiana stanu zapasów	-11,7	-21,2	31,2	-1,5	-8,6																																																																																																																																																																																																																																																																									
Zmiana stanu należności	-6,7	-15,9	-20,0	4,6	-4,8																																																																																																																																																																																																																																																																									

	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	56,3	-40,4	26,0	-3,7	-8,4
	Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-166,0	196,8	-504,3	-77,2	-184,6
	Zbycie inwestycji w nieruchomości	79,6	556,4	0,0	0,0	0,0
	Splata udzielonych pożyczek	52,0	49,6	28,5	24,4	2,3
	Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	-261,8	-396,1	-509,8	-98,8	-181,8
	Udzielenie pożyczek	-37,2	-13,7	-6,1	-3,6	0,0
	Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	192,8	-82,7	744,4	118,9	176,6
	Wpływy z tytułu emisji akcji	0	0	187,2	0,0	0,0
	Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	360,0	428,3	554,1	176,1	400,2
	Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	19,2	19,3	97,3	0,0	38,9
	Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	0	0	117,0	0,0	32,2
	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10,0	-4,0	0,0	0,0	0,0
	Splaty kredytów/pożyczek	-124,3	-417,9	-100,2	-52,5	-250,5
	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-20,5	-92,4	-2,7	0,0	0,0
	Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	0	0	-82,3	0,0	-36,8
	Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-30,8	-14,4	-23,1	-4,1	-6,7
	Przepływy pieniężne netto	22,5	-28,4	118,6	17,3	-68,1
	Środki pieniężne na koniec okresu	41,8	13,4	132,0	30,7	63,9
	<i>Źródło: HIF, skonsolidowane dane śródroczne</i>					

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?	<ol style="list-style-type: none"> Ryzyka dotyczące działalności Grupy związane z pandemią COVID-19, w tym: <ol style="list-style-type: none"> zahamowanie tempa wzrostu lub obniżenie popytu na powierzchnie biurowe w Polsce oraz ograniczenia popytu na powierzchnie usługowe zlokalizowane w obiektach biurowych; ryzyko wzrostu kosztów oraz okresu realizacji poszczególnych projektów Grupy; zakłócenia w płatnościach czynszu ze strony wybranych najemców powierzchni biurowych lub usługowych zlokalizowanych w obiektach należących do Grupy; Ryzyko związane z szacunkiem oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu, które mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów, przychody i płynność Emitenta i Grupy; Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych; Ryzyko związane z ograniczeniem lub brakiem dostępności finansowania dłużnego; Ryzyko wzrostu stóp procentowych, co wpłynęłoby niekorzystnie na koszty finansowe ponoszone przez Grupę; Ryzyko związane z ograniczoną dostępnością nowych atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.
---	---

Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych

Jakie są główne cechy papierów wartościowych?	<p>Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane - zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00107. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisania Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych.</p> <p>Przedmiotem oferty publicznej jest do 20.000 (dwudziestu tysięcy) Obligacji serii P2022C, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 zł (dwudziestu milionów złotych). Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN).</p> <p>Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 30 grudnia 2025 r.</p> <p>Obligacje uprawniają wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (w zależności od terminu wcześniejszego wykupu) oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wcześniejszego wykupu jego Obligacji.</p> <p>Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta. Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p>
---	---

	<p>Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, w okresie pomiędzy nabyciem Obligacji przez Obligatariusza a ich wprowadzeniem do obrotu na rynku regulowanym zbywalność Obligacji będzie ograniczona. Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie określonego w Warunkach Emisji terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.</p>																																																		
Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	<p>Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalist.</p>																																																		
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	<p>Obligacje emitowane będą jako zabezpieczone.</p> <p>Zabezpieczeniem Obligacji będzie udzielone przez Podmiot Zabezpieczający poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji. Poręczenie udzielone zostanie do łącznej maksymalnej wysokości równej 150% każdorazowej (tj. aktualnej na dzień zaistnienia stanu wymagalności zobowiązania zabezpieczonego) łącznej wartości nominalnej Obligacji, w każdym wypadku nie wyższej jednak niż 30.000.000 zł (trzydzieści milionów złotych). Poręczenie udzielone zostanie na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu 10 (dziesięciu) lat od terminu zapadalności obligacji, tj. do dnia 30 grudnia 2035 r. W celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu udzielonego Poręczenia, Podmiot Zabezpieczający złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu Poręczenia, z całego majątku Podmiotu Zabezpieczającego do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu Poręczenia.</p> <p>Podmiotem Zabezpieczającym jest Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000528885, posiadająca kod LEI: 2594004X5HCUFWBP9G55.</p> <p>Stosowne kluczowe informacje finansowe Podmiotu Zabezpieczającego:</p> <p>Do głównych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego należą: (i) akcje Cavatina Group S.A., która posiada m.in. akcje Emitenta i Resi Capital S.A., (ii) udziały w spółce Pensieri di Cavatina srl prowadzącej gospodarstwo rolne i działalność hotelową oraz (iii) pożyczki udzielone podmiotom powiązanym Podmiotu Zabezpieczającego. Zestawienie wartości bilansowej ww. inwestycji na 31 grudnia 2021 r. przedstawia poniższa tabela:</p> <table><tr><th>(zł)</th><th>31.12.2021</th></tr><tr><td>akcje Cavatina Group S.A.</td><td>686 967 860,53</td></tr><tr><td>udziały w Pensieri di Cavatina</td><td>34 946 034,11</td></tr><tr><td>udziały inne</td><td>10 278,09</td></tr><tr><td>pożyczki udzielone podmiotom powiązanym</td><td>121 806 026,39</td></tr></table> <p>Źródło: jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego</p> <p>Wybrane informacje dotyczące jednostkowych zysków i strat Podmiotu Zabezpieczającego</p> <table><tr><th>Rachunek zysków i strat (zł)</th><th>2019 badane</th><th>2020 badane</th><th>2021 badane</th></tr><tr><td>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</td><td>30 000 000,00</td><td>-</td><td>6 600,00</td></tr><tr><td>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</td><td>30 106 120,28</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Wynik brutto ze sprzedaży</td><td>-106 120,28</td><td>-</td><td>6 600,00</td></tr><tr><td>Wynik ze sprzedaży</td><td>-906 840,52</td><td>-258 088,22</td><td>-5 898 025,74</td></tr><tr><td>Wynik z działalności operacyjnej</td><td>-1 578 644,10</td><td>-658 951,02</td><td>-6 324 896,43</td></tr><tr><td>Przychody finansowe, w tym:</td><td>78 451 231,77</td><td>256 745 829,59</td><td>98 774 003,29</td></tr><tr><td>aktualizacja wartości aktywów finansowych</td><td>63 975 706,37</td><td>231 369 702,59</td><td>87 021 441,00</td></tr><tr><td>Wynik brutto</td><td>73 625 750,79</td><td>250 895 751,51</td><td>88 659 222,64</td></tr><tr><td>Wynik netto</td><td>59 624 973,21</td><td>247 113 942,02</td><td>88 336 774,17</td></tr></table> <p>Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego</p>	(zł)	31.12.2021	akcje Cavatina Group S.A.	686 967 860,53	udziały w Pensieri di Cavatina	34 946 034,11	udziały inne	10 278,09	pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	121 806 026,39	Rachunek zysków i strat (zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	30 000 000,00	-	6 600,00	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	30 106 120,28	-	-	Wynik brutto ze sprzedaży	-106 120,28	-	6 600,00	Wynik ze sprzedaży	-906 840,52	-258 088,22	-5 898 025,74	Wynik z działalności operacyjnej	-1 578 644,10	-658 951,02	-6 324 896,43	Przychody finansowe, w tym:	78 451 231,77	256 745 829,59	98 774 003,29	aktualizacja wartości aktywów finansowych	63 975 706,37	231 369 702,59	87 021 441,00	Wynik brutto	73 625 750,79	250 895 751,51	88 659 222,64	Wynik netto	59 624 973,21	247 113 942,02	88 336 774,17
(zł)	31.12.2021																																																		
akcje Cavatina Group S.A.	686 967 860,53																																																		
udziały w Pensieri di Cavatina	34 946 034,11																																																		
udziały inne	10 278,09																																																		
pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	121 806 026,39																																																		
Rachunek zysków i strat (zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane																																																
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	30 000 000,00	-	6 600,00																																																
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	30 106 120,28	-	-																																																
Wynik brutto ze sprzedaży	-106 120,28	-	6 600,00																																																
Wynik ze sprzedaży	-906 840,52	-258 088,22	-5 898 025,74																																																
Wynik z działalności operacyjnej	-1 578 644,10	-658 951,02	-6 324 896,43																																																
Przychody finansowe, w tym:	78 451 231,77	256 745 829,59	98 774 003,29																																																
aktualizacja wartości aktywów finansowych	63 975 706,37	231 369 702,59	87 021 441,00																																																
Wynik brutto	73 625 750,79	250 895 751,51	88 659 222,64																																																
Wynik netto	59 624 973,21	247 113 942,02	88 336 774,17																																																

	Wybrane informacje dotyczące jednostkowego bilansu Podmiotu Zabezpieczającego			
	Bilans (zł)	2019 badane	2020 badane	2021 badane
	Aktywa			
	Aktywa trwałe, w tym m.in.:	490 190 858,10	759 572 375,95	845 815 648,82
	- rzeczowe aktywa trwałe	-	-	103 711,50
	- inwestycje długoterminowe	489 710 317,89	758 937 700,71	844 641 634,42
	Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	5 882 889,53	10 110 683,21	5 582 674,58
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 128 879,10	6 012 172,52	2 802 955,78
	Suma aktywów	496 073 747,63	769 683 059,16	851 398 323,40
	Pasywa			
	Kapitał własny ogółem	414 031 602,12	696 581 976,48	784 918 750,65
	Rezerwy na zobowiązania	45 749 080,62	1 471 128,48	846 738,61
	Zobowiązania długoterminowe	16 611 234,93	60 084 843,06	15 349 927,45
	Zobowiązania krótkoterminowe	19 681 829,96	11 530 111,14	50 252 906,69
	Rozliczenia międzyokresowe	-	15 000,00	30 000,00
	Suma pasywów	496 073 747,63	769 683 059,16	851 398 323,40
	Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego			
	Wybrane informacje dotyczące jednostkowych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego			
	Rachunek przepływów pieniężnych (zł)			
2019 badane				
2020 badane				
2021 badane				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) netto				
Korekty				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej				
Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej				
Wpływy				
Wydatki				
Środki pieniężne netto z działalności finansowej				
Środki pieniężne na początek okresu				
Środki pieniężne na koniec okresu				
Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego				
Należy mieć na uwadze, że na wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych wykazywanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Podmiotu Zabezpieczającego, w szczególności dominację wartościową akcji Cavatina Group S.A., którego głównym składnikiem majątku są akcje Emitenta (17.398.198 akcji stanowiących 68,43% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów).				
Najistotniejszym czynnikiem ryzyka dotyczącym Podmiotu Zabezpieczającego jest ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu udzielonego zabezpieczenia. Należy mieć na uwadze, że Podmiot Zabezpieczający nie prowadzi istotnej bieżącej działalności operacyjnej, wobec czego nie generuje regularnych, powtarzalnych przepływów pieniężnych z tej działalności. Podmiot Zabezpieczający nie posiada również płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które – w razie konieczności – mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Podmiotu Zabezpieczającego wynikających z zabezpieczenia.				
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?	Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych zawartych w Prospekcie to: (i) ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji, (ii) ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą, (iii) ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.			
Sekcja 4. Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym				
Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?	Opis warunków oferty			
Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 2/09/2021 z dnia 21 września 2021 r. ws. wyrażenia zgody na ustanowienie w Spółce programu emisji obligacji oraz uchwały nr 1/09/2021 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2021 r. ws. ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 zł (dwieście milionów złotych).				

	<p>Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (jeden tysiąc złotych).</p> <p>Próg emisji</p> <p>Próg emisji nie został określony.</p> <p>Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji</p> <p>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 1 lipca 2022 r.</p> <p>Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 11 lipca 2022 r.</p> <p>Termin warunkowego przydziału: 15 lipca 2022 r.</p> <p>Dzień Emisji: 20 lipca 2022 r.</p> <p>Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji</p> <p>Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych</p> <p>Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji</p> <p>Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2022C.</p> <p>Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Noble Securities S.A. oraz Dom Maklerski BDM S.A.</p> <p>Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje</p> <p>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.</p> <p>W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi.</p> <p>Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.</p> <p>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 winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.</p> <p>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.</p> <p>Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje</p> <p>Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego.</p> <p>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:</p>
--	---

	<p>(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.</p> <p>Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji</p> <p>Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.</p> <p>Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąży inwestora</p> <p>Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2022C, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 20.000.000 zł. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 600.000 zł, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 19.400.000 zł.</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p>
Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?	<p>Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit i) Rozporządzenia 2017/1129.</p> <p>Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.</p>
Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?	<p>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych</p> <p>Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 19.400.000 zł.</p> <p>Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</p> <p>Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji.</p> <p>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu</p> <p>Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.</p>

ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2022C
- MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW

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

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

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

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

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

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	POK Częstochowa	42-200	Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4
2	POK Gdańsk	80-309	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 472 C
3	POK Katowice	40-009	Katowice	ul. Warszawska 29/2
4	POK Kraków	30-081	Kraków	ul. Królewska 57
5	POK Łódź	90-318	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84
6	POK Poznań	61-888	Poznań	Ul. Półwiejska 42
7	POK Warszawa	00-843	Warszawa	Rondo I. Daszyńskiego 2C
8	POK Wrocław	53-332	Wrocław	ul. Braniborska 40, piętro 4