

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A
CAVATINA HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Emisji**”) określa ostateczne warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A („**Obligacje**”) emitowanych przez **Cavatina Holding S.A.** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www.\[.\]cavatina\[.\].pl](http://www.[.]cavatina[.].pl) („**Emitent**”).

Obligacje emitowane są w ramach V Prospektowego Programu Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („**Program**”), na podstawie: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 01/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji („**Uchwała o Programie**”) oraz (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 2/04/2026 z dnia 09 kwietnia 2026 r. w sprawie emisji obligacji serii P2026A w ramach V Prospektowego Programu Emisji Obligacji i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 16 marca 2026 r. („**Prospekt**”).

Ostateczne Warunki Emisji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu. Ostateczne Warunki Emisji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Emisji wielką literą, a wprost w nich niezdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie. Do niniejszych Ostatecznych Warunków Emisji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Prospekt, zawierający Podstawowe Warunki Emisji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www.\[.\]cavatina\[.\].pl](http://www.[.]cavatina[.].pl)) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\].pl](http://www.[.]michaelstrom[.].pl)).

Inwestycja w Obligacje wiąże się z szeregiem ryzyk właściwych dla dłużnych papierów wartościowych oraz ryzyk związanych z działalnością Grupy Emitenta i Grupy Poręczyciela. Istotne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w punkcie 2 Prospektu - „Czynniki ryzyka”. W szczególności zwraca się uwagę nabywców Obligacji na to, że Obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w Obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy Obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w Obligacje Inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w Obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany (podział posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje Emitenta zwiększa ryzyko Inwestora. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w Obligację przed upływem okresu, na jaki została wyemitowana, czyli przed dniem jej wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej Obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2026A	
Wstępny kod ISIN:	PLCVTNH00263	
Liczba oferowanych Obligacji:	do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy), najpóźniej na 2 Dni Robocze przed Dniem Emisji („ Zwiększenie Emisji ”). Informacja o Zwiększeniu Emisji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]cavatina[.]pl) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl), jak również zostanie przekazana Komisji Nadzoru Finansowego. W związku ze Zwiększeniem Emisji inwestorom nie będzie przysługiwać uprawnienie do wycofania złożonego zapisu na Obligacje, o którym mowa w art. 17 ust. 1 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego.	
Waluta Obligacji:	PLN	
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)	
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji	
Cena emisyjna:	jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:	
	Dzień złożenia zapisu:	Cena emisyjna:
	13 – 16 kwietnia 2026 r.	993,00 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy złote)
	17 – 20 kwietnia 2026 r.	995,00 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych)
	21 – 24 kwietnia 2026 r.	997,00 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych)
	Cena emisyjna może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu nabycia przez Emitenta w celu ich umorzenia obligacji Emitenta serii P2022D i P2023A w liczbie równej liczbie Obligacji przydzielonych Inwestorowi w zamian za ww. obligacje Emitenta („ Potrącenie ”).	
Cel Emisji	Nie został określony. Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta, w szczególności nabycie przez Emitenta Obligacji Rolowanych (zdefiniowanych poniżej) oferowanych przez Inwestorów w ramach zapisów na Obligacje opłacanych z wykorzystaniem Potrącenia.	

Rodzaj Stopy Procentowej:	zmienna					
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	nie dotyczy					
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji dla depozytów 6-miesięcznych					
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	Marża w wysokości nie niższej niż 5,20 p. p. (pięć i dwadzieścia setnych punktu procentowego) i nie wyższej niż 5,70 p. p. (pięć i siedemdziesiąt setnych punktu procentowego) zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje – składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,10 p. p. (dziesięciu setnych punktu procentowego). Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[..]cavatina[..]pl) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[..]michaelstrom[..]pl). Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.					
Okresy Odsetkowe	Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
	1	28 kwietnia 2026 r.	05 maja 2026 r.	02 listopada 2026 r.	05 listopada 2026 r.	184
	2	30 października 2026 r.	05 listopada 2026 r.	29 kwietnia 2027 r.	05 maja 2027 r.	181
	3	28 kwietnia 2027 r.	05 maja 2027 r.	02 listopada 2027 r.	05 listopada 2027 r.	184
	4	29 października 2027 r.	05 listopada 2027 r.	28 kwietnia 2028 r.	05 maja 2028 r.	182
	5	27 kwietnia 2028 r.	05 maja 2028 r.	31 października 2028 r.	05 listopada 2028 r.	184
	6	30 października 2028 r.	05 listopada 2028 r.	30 kwietnia 2029 r.	05 maja 2029 r.	181
	7	27 kwietnia 2029 r.	05 maja 2029 r.	30 października 2029 r.	05 listopada 2029 r.	184
	8	29 października 2029 r.	05 listopada 2029 r.	29 kwietnia 2030 r.	05 maja 2030 r.	181

Dzień Wykupu:	05 maja 2030 r.											
Obowiązkowa Amortyzacja:	Nie											
Premia z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta:	Tak, w wysokości wskazanej poniżej: <table><tr><th>Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup</th><th>Premia (% Należności Głównej albo % wykupowanej części Należności Głównej)</th></tr><tr><td>2</td><td>1,00%</td></tr><tr><td>3</td><td>0,75%</td></tr><tr><td>4</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>5 - 8</td><td>0,00%</td></tr></table>		Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Premia (% Należności Głównej albo % wykupowanej części Należności Głównej)	2	1,00%	3	0,75%	4	0,50%	5 - 8	0,00%
Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Premia (% Należności Głównej albo % wykupowanej części Należności Głównej)											
2	1,00%											
3	0,75%											
4	0,50%											
5 - 8	0,00%											
Docelowy system obrotu:	Rynek Regulowany											
Dodatkowy Przypadek Naruszenia:	nie dotyczy											
Informacje dotyczące gwarancji Emisji	W dniu 09 kwietnia 2026 r. Emitent zawarł z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. („Gwarant Emisji”) umowę o gwarancję emisji Obligacji („Umowa Gwarancji”), na podstawie której Gwarant Emisji zobowiązał się złożyć – niezależnie od popytu na Obligacje ze strony Inwestorów – zapis na 12.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 PLN, za cenę emisyjną obowiązującą w dniu złożenia takiego zapisu na Obligacje („Zapis Gwarantowany”). Zapis Gwarantowany będzie mógł zostać złożony w okresie przyjmowania zapisów od Inwestorów. Z tytułu udzielenia ww. gwarancji Gwarantowi Emisji należne będzie wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 0,9% wartości nominalnej Obligacji objętych Zapisem Gwarantowanym oraz dodatkowo 0,6% wartości nominalnej Obligacji przydzielonych Gwarantowi Emisji w uwzględnieniu Zapisu Gwarantowanego, tj. nie wyższe niż 180.000 PLN.											
Inne:	Brak											

2. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI

Tryb emisji:	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.
Minimalna wielkość zapisu:	1 (jedna) Obligacja
Maksymalna wielkość zapisu:	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji
Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje:	Wskazane w Załączniku nr 2 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji
Zasady przydziału Obligacji:	Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji (z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji), każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje, zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis. W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych (z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji), zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji. Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje. W przypadku złożenia przez Inwestora w Firmie Inwestycyjnej zapisu na Obligacje obejmującego jednocześnie (i) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, jak również (ii) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem środków pieniężnych, takiemu Inwestorowi (w odpowiedzi na taki zapis) w pierwszej kolejności przydzielone zostaną Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia.
Przewidywane wpływy netto z emisji:	do 48.375.000 PLN, a w przypadku skorzystania z możliwości Zwiększenia Emisji – do 96.750.000 PLN
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	do 1.475.000 PLN, a w przypadku skorzystania z możliwości Zwiększenia Emisji – do 2.950.000 PLN
Inne:	Przyjmowanie zapisów na Obligacje: Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną oraz członków konsorcjum dystrybucyjnego: Noble Securities S.A. oraz Dom Maklerski BDM S.A. („Członkowie Konsorcjum Dystrybucyjnego”) z zastrzeżeniem, że zapisy na Obligacje składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną.

	Sposób opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy: Zapis na Obligacje powinien być opłacony w sposób przewidziany w Prospekcie. Cena emisyjna Obligacji może zostać uiszczona z wykorzystaniem środków pieniężnych albo z wykorzystaniem Potrącenia. Zapisy na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia mogą być składane wyłącznie przez Inwestorów, którzy w chwili złożenia takiego zapisu posiadają na Rachunku Obligacji prowadzonym przez Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego obligacje Emitenta serii P2022D lub P2023A („Obligacje Rolowane”) w liczbie nie mniejszej niż liczba Obligacji objętych zapisem. Składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, Inwestor złoży Emitentowi (na formularzu zapisu na Obligacje) nieodwołalną ofertę (w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu Cywilnego) zbycia na rzecz Emitenta w celu ich umorzenia Obligacji Rolowanych w liczbie wskazanej w tym formularzu zapisu, przy czym w każdym przypadku równej liczbie Obligacji przydzielonych Inwestorowi w zamian za te Obligacje Rolowane, za wynagrodzeniem w wysokości: (i) w odniesieniu do obligacji serii P2022D – 1.047,18 PLN za jedną obligację, a (ii) w odniesieniu do obligacji serii P2023A – 1.041,54 PLN za jedną obligację („Cena Zbycia”) („Oferta Zbycia”). Zbycie Obligacji Rolowanych na rzecz Emitenta na podstawie Oferty Zbycia nastąpi pod warunkiem zawieszającym rejestracji Obligacji w KDPW. Składając Ofertę Zbycia Inwestor wyrazi zgodę na zapłatę przez Emitenta Ceny Zbycia w drodze Potrącenia, przy czym kwota stanowiąca różnicę pomiędzy łączną Ceną Zbycia należną Inwestorowi z tytułu zbycia Obligacji Rolowanych na rzecz Emitenta a łączną ceną emisyjną Obligacji przydzielonych takiemu Inwestorowi w zamian za ww. Obligacje Rolowane, zostanie przez Emitenta wypłacona Inwestorowi w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od Dnia Emisji. Zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem środków pieniężnych oraz zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem Potrącenia będą składane przez Inwestorów odrębnie, z wykorzystaniem odrębnych formularzy zapisu na Obligacje, z zastrzeżeniem, że w przypadku składania zapisu na Obligacje w Firmie Inwestycyjnej, Inwestor może złożyć na jednym formularzu zapisu zapis na Obligacje obejmujący jednocześnie (i) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, jak również (ii) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem środków pieniężnych. Jeden zapis na Obligacje opłacane przez Inwestora z wykorzystaniem Potrącenia może (w każdym przypadku) wskazywać wyłącznie jedną serię Obligacji Rolowanych. Inwestor jest uprawniony do złożenia więcej niż jednego zapisu na Obligacje. Nie przewiduje się przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych nieposiadających Rachunków Papierów Wartościowych.
--	---

3. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	13 kwietnia 2026 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	24 kwietnia 2026 r.
Przewidywany termin	28 kwietnia 2026 r.

warunkowego przydziału:	
Przewidywany Dzień Emisji:	05 maja 2026 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	05 maja 2026 r.
Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym:	12 maja 2026 r.

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia 2017/1129, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje poprzez złożenie oświadczenia w tym przedmiocie firmie inwestycyjnej, która przyjęła od Inwestora zapis na Obligacje (w sposób przewidziany w regulacjach wewnętrznych takiej firmy inwestycyjnej), w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w 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.

PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA EMITENTA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

Niniejsze podsumowanie emisji Obligacji („**Podsumowanie**”) zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z przepisami prawa. Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i Obligacji. 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	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 i międzynarodowy kod identyfikujący (ISIN)	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2026A. Na dzień publikacji Podsumowania Obligacjom został nadany wstępny kod ISIN PLCVTNH00263.
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma) i forma prawna: Cavatina Holding Spółka Akcyjna
	Kraj założenia: Polska
	Siedziba i adres: Kraków, ul. Wielicka 20, 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 i adres: Warszawa, 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 16.03.2026 r.
Sekcja 2. Kluczowe informacje na temat Emitenta	
Kto jest Emitentem papierów wartościowych?	Oznaczenie Emitenta Emitentem Obligacji jest Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie (LEI: 259400LL41Q1CCOZ9M08). Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce. Emitent wraz ze spółkami zależnymi tworzy grupę kapitałową (Grupa). Działalność podstawowa Emitenta i Grupy Przedmiotem podstawowej działalności Emitenta jest działalność firm centralnych i holdingów, w ramach której Emitent kontroluje i zarządza spółkami wchodzącymi w skład Grupy.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

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. Od 2015 r. Grupa zakończyła budowę 22 nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni blisko 350 tys. m² GLA, z których 8 (o łącznej powierzchni blisko 150 tys. m² GLA) zostało sprzedanych podmiotom zewnętrznym w transakcjach o łącznej wartości blisko 1,6 mld zł. Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe. W planach Grupy jest również realizacja mniejszych projektów, położonych w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe). Grupa obecnie realizuje strategię dynamicznego rozwoju na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, której celem jest osiągnięcie pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajduje się 4 projektów o łącznej powierzchni ponad 75 tys. PU, które dostarczą na rynek blisko 1.500 mieszkań, a w przygotowaniu są kolejne projekty o łącznej powierzchni ok. 30 tys. PU.

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację ok. 95,3 tys. GLA projektów komercyjnych, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe. Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na ok. 105 tys. PU (ok. 2,1 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2,1 mld zł.

Realizowane przez Grupę projekty wyróżniają się unikalną architekturą i wysoką jakością wykończenia. Grupa przywiązuje dużą wagę do miastotwórczej roli swoich projektów, dbając o ich naturalne wpasowanie w istniejącą tkankę miejską i zaspokajanie potrzeb lokalnej społeczności. Projekty komercyjne Grupy były nagradzane w prestiżowych konkursach branżowych, np. International Property Awards, European Property Awards czy Property Design Awards. Grupa kładzie również nacisk na zrównoważone budownictwo, co w przypadku nieruchomości komercyjnych znajduje potwierdzenie w otrzymanych certyfikatach środowiskowych renomowanych organizacji (np. BREEAM). Dzięki powyższym oraz trafnej identyfikacji potrzeb klientów, Grupa pozyskuje dla swoich budynków najemców najwyższej jakości, takich jak międzynarodowe korporacje czy czołowe polskie przedsiębiorstwa.

Unikalność modelu biznesowego Grupy polega na możliwości samodzielnego i niezależnego przeprowadzania wszystkich kluczowych procesów związanych z realizacją projektów, z wyjątkiem bezpośredniego wykonawstwa prac budowlano-montażowych. Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach: (i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji i sprzedaży oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania projektami komercyjnymi w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Znaczeni Akcjonariusze Emitenta

Znacznymi akcjonariuszami Emitenta, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu są: (i) Cavatina Group S.A. posiadająca 17.606.083 akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów, co stanowi 69,24% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) Nationale-Nederlanden OFE posiadający 2.000.000 akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów, co stanowi 7,87% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz (iii) Value FIZ posiadający 1.500.000 akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów, co stanowi 5,90% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie, której jedynym akcjonariuszem jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Michała Dziudę. Tym samym Emitent jest podmiotem pośrednio kontrolowanym przez Michała Dziudę.

Główni dyrektorzy zarządzający Emitenta

W skład Zarządu wchodzi: Rafał Malarz jako Prezes Zarządu, Daniel Draga jako Wiceprezes Zarządu oraz Szymon Będkowski jako Wiceprezes Zarządu.

Biegli rewidenci

Badanie (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. oraz (ii) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. przeprowadziła BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa) („BDO”), wydając sprawozdania z badania zawierające opinie bez zastrzeżeń. W imieniu BDO badanie ww.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

	rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta przeprowadził Krzysztof Lebiest, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13639).		
Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?	Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych całkowitych dochodów Emitenta:		
	(mln zł)	2025 badane	2024 badane
	Wynik na sprzedaży mieszkań	40,6	-
	Wynik z najmu i aranżacji	94,0	69,1
	Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	33,4	68,5
	Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań	168,0	137,6
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	126,8	93,0
	Zysk (strata) brutto	5,6	12,4
	Zysk (strata) netto	3,3	10,8
	Źródło: HIF Emitenta, skonsolidowane dane roczne Emitenta		
	Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Emitenta:		
	(mln zł)	31.12.2025 badane	31.12.2024 badane
	Aktywa		
	Aktywa trwałe, w tym:	2 547,2	3 010,2
	- nieruchomości inwestycyjne	2 211,9	2 746,6
Aktywa obrotowe	1 476,5	498,3	
Suma aktywów	4 023,7	3 508,5	
Pasywa			
Kapitał własny ogółem	1 185,8	1 182,5	
Zobowiązania długoterminowe	2 126,8	1 643,6	
Zobowiązania krótkoterminowe	711,1	682,4	
Zobowiązania ogółem	2 837,9	2 326,0	
Kapitał własny i zobowiązania	4 023,7	3 508,5	
Zobowiązania finansowe netto*	2 085,5	1 818,2	
*kredyty, pożyczki i obligacje, pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów zabezpieczających spłatę zobowiązań finansowych oraz stan środków zatrzymanych na rachunkach powierniczych			
Źródło: HIF Emitenta, skonsolidowane dane roczne Emitenta			
Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Emitenta:			
(mln zł)	2025 badane	2024 badane	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto	5,6	12,4	
Korekty	(85,1)	52,7	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(79,5)	65,0	
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	44,6	18,3	
Wydatki	229,4	207,3	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(184,8)	(189,0)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	994,7	526,5	
Wydatki	703,6	447,3	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	291,1	79,2	
Środki pieniężne na początek okresu	17,3	62,1	
Środki pieniężne na koniec okresu	44,1	17,3	
Źródło: HIF Emitenta, skonsolidowane dane roczne Emitenta			
Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?	Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta i Grupy to: 1. Ryzyko, że rozkład przepływów pieniężnych może istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi latami, w szczególności ze względu na wysoką jednostkową wartość sprzedaży każdego z projektów komercyjnych, co może utrudnić inwestorom porównywalność okresów sprawozdawczych pod kątem zdolności do spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji; 2. Ryzyko związane z faktem, że część środków niezbędnych dla realizacji projektów stanowią środki pozyskane od podmiotów zewnętrznych (finansowanie dłużne), których dostępność może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności tych środków może niekorzystnie wpłynąć na realizację harmonogramów lub rentowność projektów a także na zdolność do spłaty zobowiązań, w tym wynikających z Obligacji; 3. Ryzyko, że realizowane przez Grupę projekty mieszkaniowe mogą nie znaleźć nabywców wskutek wystąpienia czynników powodujących osłabienie popytu na mieszkania; 4. Ryzyko, że Emitent opóźni się lub nie wykona zobowiązań z Obligacji w całości lub części (w szczególności jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności);		

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

	5. Ryzyko, że wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu; 6. Ryzyko związane z faktem, że w najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego Grupy Emitenta; 7. Ryzyko, że szacunki oczekiwanych stóp kapitalizacji i wpływów z najmu oraz poziomu kursu walutowego mogą okazać się nieprawidłowe, co może wpłynąć negatywnie na wartość godziwą wybranych projektów komercyjnych, przychody i płynność Spółki i Grupy.
Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych	
Jakie są główne cechy papierów wartościowych?	Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLCVTNH00263. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisania Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych. Przedmiotem oferty publicznej jest do 50.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 PLN z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia przez Emitenta liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 100.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 PLN najpóźniej na 2 Dni Robocze przed Dniem Emisji. Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN). Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, dzień wykupu Obligacji został ustalony na 05 maja 2030 r. Obligacje uprawniają wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta (Należności Głównej), zapłaty odsetek (Kwoty Odsetek) oraz zapłaty Premii w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta (w zależności od terminu Wcześniejszego Wykupu). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, Wcześniejszego Wykupu jego Obligacji. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa. 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.
Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) - w ramach rynku Catalyst. Jeżeli po zakończeniu oferty publicznej Obligacji Spółka nie spełniałaby wymogów dopuszczenia i wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym - rynku podstawowym, Spółka będzie się ubiegać o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym - rynku równoległym. W przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia i wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym, Spółka zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW (Catalyst).
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Charakter i zakres zabezpieczenia oraz Podmiot Zabezpieczający Obligacje emitowane będą jako zabezpieczone. Zabezpieczeniem Obligacji będzie udzielone przez Podmiot Zabezpieczający poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji. Poręczenie udzielone zostanie do maksymalnej wysokości równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Poręczenie udzielone zostanie na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do upływu okresu przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji, tj. do dnia 31 grudnia 2040 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. Podmiotem Zabezpieczającym jest Cavatina sp. z o.o., ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000528885, posiadająca kod LEI: 2594004X5HCUFWBP9G55. Stosowne kluczowe informacje finansowe Podmiotu Zabezpieczającego: Do głównych aktywów inwestycyjnych Podmiotu Zabezpieczającego należą: (i) akcje Akcjonariusza Kontrolującego, który posiada m.in. akcje Emitenta i Resi Capital S.A., (ii) udziały w spółce spółce Societa'Agricola Pensieri di Cavatina SRL oraz Borgo di Vitignano SRL prowadzących gospodarstwo rolne i działalność hotelową, (iii) pożyczki udzielone Emitentowi oraz (iv) pożyczki udzielone Resi Capital S.A.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

Zestawienie wartości bilansowej ww. inwestycji na 30 czerwca 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

(tys. zł)	30.06.2025
Akcje Cavatina Group S.A.	985 335
Udziały w Pensieri di Cavatina	30 564
Udziały w pozostałych podmiotach	5 497
Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta	0
Pożyczki udzielone grupie Resi Capital S.A	36 155
Pożyczki udzielone innym podmiotom	681

Źródło: dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych całkowitych dochodów Podmiotu Zabezpieczającego:

(tys. zł)	1H 2025*	2024 badane	2023 badane
Wynik na sprzedaży mieszkań	33 086	120 288	11 330
Wynik z najmu i aranżacji	43 026	68 670	46 527
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnej i sprzedaży mieszkań	112 928	261 020	224 712
Zysk netto z działalności operacyjnej	80 726	183 771	148 263
Zysk brutto	30 102	72 114	121 708
Zysk netto za okres	20 994	59 073	96 983

*Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Podmiotu Zabezpieczającego, SIF Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Podmiotu Zabezpieczającego:

(tys. zł)	30.06.2025*	31.12.2024 badane	31.12.2023 badane
Aktywa			
Aktywa trwałe, w tym m.in.:	2 676 642	3 069 684	2 732 281
- rzeczowe aktywa trwałe	123 562	125 585	129 352
- nieruchomości inwestycyjne	2 404 771	2 816 150	2 504 814
Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	1 775 326	1 090 706	1 068 791
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 007	22 103	115 210
Suma aktywów	4 451 968	4 160 390	3 801 072
Pasywa			
Kapitał własny ogółem	1 285 884	1 276 552	1 226 338
Zobowiązania długoterminowe	2 185 754	1 959 848	1 837 193
Zobowiązania krótkoterminowe	980 330	923 990	737 541
Zobowiązania ogółem	3 166 084	2 883 838	2 574 734
Suma pasywów	4 451 968	4 160 390	3 801 072

*Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Podmiotu Zabezpieczającego, SIF Podmiotu Zabezpieczającego

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego:

(tys. zł)	1H 2025*	2024 badane	2023 badane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto	30 102	72 114	121 708
Korekty	(85 335)	(38 927)	(164 795)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(55 233)	33 187	(43 087)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	139	24 218	25 012
Wydatki	115 692	244 177	487 448
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(115 553)	(219 959)	(462 436)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	596 773	937 883	1 100 283
Wydatki	431 083	844 218	538 878
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	165 690	93 665	561 405
Środki pieniężne na początek okresu	22 103	115 210	59 328
Środki pieniężne na koniec okresu	17 007	22 103	115 210

*Nie poddane przeglądowi, niebadane

Źródło: HIF Podmiotu Zabezpieczającego, SIF Podmiotu Zabezpieczającego

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

Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji to: (i) ryzyko wynikające z charakteru Poręczeń (będących jedynie zobowiązaniami Poręczyciela) jako zabezpieczeń Obligacji poszczególnych serii, (ii) ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń, (iii) ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą oraz (iv) ryzyko zmiany stopy procentowej.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

papierów wartościowych?	
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 V Prospektowy Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 01/02/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. W ramach Programu mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. W ramach Programu dotychczas nie zostały wyemitowane żadne obligacje. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia złożenia zapisu na Obligację przez Inwestora i wynosi: (i) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 13 do 16 kwietnia 2026 r. (włącznie) – 993,00 PLN, (ii) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 17 do 20 kwietnia 2026 r. (włącznie) – 995,00 PLN, a (iii) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 21 do 24 kwietnia 2026 r. (włącznie) – 997,00 PLN. Próg emisji Próg emisji nie został określony. Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 13 kwietnia 2026 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 24 kwietnia 2026 r. Termin warunkowego przydziału: 28 kwietnia 2026 r. Przewidywany Dzień Emisji: 05 maja 2026 r. Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych. Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligację. Zapisy na Obligację składane przez Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną oraz członków konsorcjum dystrybucyjnego: Noble Securities S.A. oraz Dom Maklerski BDM S.A. („Członkowie Konsorcjum Dystrybucyjnego”). Zapisy na Obligację składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną, z zastrzeżeniem zapisu własnego Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego. Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem 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 Obligację pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi. Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligację, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji. Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – 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. Zapisy na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia (o którym mowa poniżej) mogą być składane wyłącznie przez Inwestorów, którzy w chwili złożenia takiego zapisu posiadają na Rachunku Obligacji prowadzonym przez firmę inwestycyjną przyjmującą od Inwestora taki zapis obligacje Emitenta serii P2022D lub P2023A („Obligacje Rolowane”) w liczbie nie mniejszej niż liczba Obligacji objętych zapisem, które opłacane są z wykorzystaniem Potrącenia. Zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem środków pieniężnych oraz zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem Potrącenia (o którym mowa poniżej) będą składane przez Inwestorów odrębnie, z wykorzystaniem odrębnych formularzy zapisu na Obligacje, z zastrzeżeniem, że w przypadku składania zapisu na Obligacje w Firmie Inwestycyjnej, Inwestor może złożyć na jednym formularzu zapisu zapis na Obligacje obejmujący jednocześnie (i) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia (o którym mowa poniżej), jak również (ii) zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem środków pieniężnych. Jeden zapis na Obligacje opłacane przez Inwestora z wykorzystaniem Potrącenia (o którym mowa poniżej) może wskazywać wyłącznie jedną serię Obligacji Rolowanych. 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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

	skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis. Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje Zapis na Obligacje opłacany z wykorzystaniem środków pieniężnych powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego, z zastrzeżeniem możliwości opłacenia zapisu składanego przez Inwestora Instytucjonalnego, który może być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i ich 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 Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta. Zapis na Obligacje może również zostać opłacony z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu nabycia przez Emitenta (w celu ich umorzenia) Obligacji Rolowanych („Potrącenie”) w liczbie równej liczbie Obligacji przydzielonych Inwestorowi w zamian za Obligacje Rolowane. Składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, Inwestor złoży Emitentowi (na formularzu zapisu na Obligacje) nieodwołalną ofertę (w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu Cywilnego) zbycia na rzecz Emitenta w celu ich umorzenia Obligacji Rolowanych w liczbie wskazanej w tym formularzu zapisu, przy czym w każdym przypadku równej liczbie Obligacji przydzielonych Inwestorowi w zamian za te Obligacje Rolowane, za wynagrodzeniem w wysokości: (i) w odniesieniu do obligacji serii P2022D – 1.047,18 PLN za jedną obligację, a (ii) w odniesieniu do obligacji serii P2023A – 1.041,54 PLN za jedną obligację („Cena Zbycia”) („Oferta Zbycia”). Zbycie Obligacji Rolowanych na rzecz Emitenta na podstawie Oferty Zbycia nastąpi pod warunkiem zawieszającym rejestracji Obligacji w KDPW. Składając Ofertę Zbycia Inwestor wyrazi zgodę na zapłatę przez Emitenta Ceny Zbycia w drodze Potrącenia, przy czym kwota stanowiąca różnicę pomiędzy łączną Ceną Zbycia należną Inwestorowi z tytułu zbycia Obligacji Rolowanych na rzecz Emitenta a łączną ceną emisyjną Obligacji przydzielonych takiemu Inwestorowi w zamian za ww. Obligacje Rolowane, zostanie przez Emitenta wypłacona Inwestorowi w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od Dnia Emisji. Opis zasad, według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy będzie większa od 50.000, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 100.000. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji, z zastrzeżeniem, że: (i) w przypadku złożenia przez Inwestora w Firmie Inwestycyjnej zapisu na Obligacje obejmującego jednocześnie zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, jak również zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem środków pieniężnych, takiemu Inwestorowi (w odpowiedzi na taki zapis) w pierwszej kolejności przydzielone zostaną Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia oraz (ii) 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, w drodze losowania. Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąży inwestora Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 49.850.000 PLN, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 1.475.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 48.375.000 PLN. Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 99.700.000 PLN, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 2.950.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 96.750.000 PLN. Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.
Kto jest oferującym lub osobą	Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit i) Rozporządzenia 2017/1129. Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A – PODSUMOWANIE EMISJI

wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?	
Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?	Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta, w szczególności nabycie przez Emitenta Obligacji Rolowanych oferowanych przez Inwestorów w ramach zapisów na Obligacje opłacanych z wykorzystaniem Potrącenia. Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 48.375.000 PLN. Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia do zwiększenia wielkości emisji Obligacji, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 96.750.000 PLN. Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową W dniu 09 kwietnia 2026 r. Emitent zawarł z Firmą Inwestycyjną umowę o gwarantowanie zapisów na Obligacje, na podstawie której Firma Inwestycyjna zobowiązała się złożyć – niezależnie od popytu na Obligacje ze strony Inwestorów – zapis na 12.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 PLN, za cenę emisyjną obowiązującą w dniu złożenia takiego zapisu na Obligacje („Zapis Gwarantowany”). Zapis Gwarantowany będzie mógł zostać złożony w okresie przyjmowania zapisów od Inwestorów. Z tytułu udzielenia ww. gwarancji, Firmie Inwestycyjnej należne będzie wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 0,9% wartości nominalnej Obligacji objętych Zapisem Gwarantowanym oraz dodatkowo 0,6% wartości nominalnej Obligacji przydzielonych w uwzględnieniu Zapisu Gwarantowanego, tj. nie wyższe niż 180.000 PLN. Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu 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.

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A –
MIEJSCA PRZYMOWANIA ZAPISÓW NA OBLIGACJE**

**Lista POK
Michael / Ström Dom Maklerski S.A.**

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	POK Warszawa	00-834	Warszawa	ul. Pańska 97
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. Antoniego Słonimskiego 2/U1
6.	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78
7.	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2
8.	POK Toruń	87-100	Toruń	ul. Grudziądzka 46-48
9.	POK Bydgoszcz	85-130	Bydgoszcz	ul. Grudziądzka 3/7
10.	POK Rzeszów	35-001	Rzeszów	ul. J. Piłsudskiego 32
11.	POK Kielce	25-501	Kielce	ul. Sienkiewicza 78A
12.	POK Busko-Zdrój	28-100	Busko-Zdrój	ul. Partyzantów 23

**Lista POK
Noble Securities S.A.**

L.p.	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 (Budynek Olivia Star, parter)
3	POK Katowice	40-098	Katowice	Młyńska 21/23
4	POK Kraków	30-081	Kraków	ul. Królewska 57
5	POK Łódź	90-318	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84
6	POK Poznań	61-757	Poznań	ul. Garbary 104B lok. H2
7	POK Rzeszów	35-010	Rzeszów	ul. Sokoła 6a
8	POK Toruń (po wcześniejszym umówieniu się na spotkanie)	87-100	Toruń	ul. Grunwaldzka 110-114
9	POK Warszawa	00-838	Warszawa	ul. Prosta 67 (Budynek Skyliner, piętro 13)
10	POK Wrocław	53-329	Wrocław	plac Powstańców Śląskich 17, lok. 114
11	POK Szczecin	71-500	Szczecin	Al. Wyzwolenia 46 Hanza Tower I piętro, lok. 14U

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2026A –
MIEJSCA PRZYMOWANIA ZAPISÓW NA OBLIGACJE**

**Lista POK
Dom Maklerski BDM S.A.**

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojątowskiego 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