

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2024D
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 P2024D („**Obligacje**”) emitowanych przez **CAVATINA Holding S.A.** z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, o kapitale zakładowym w wysokości 330.538.442 PLN (trzysta trzydzieści milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www.\[.\]cavatina\[.\].pl](http://www.[.]cavatina[.].pl) („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Obligacje emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („**Program**”), na podstawie: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/03/2024 z dnia 08 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia w Spółce prospektowego programu emisji obligacji („**Uchwała o Programie**”) oraz (ii) uchwały nr 1/02/2025 Zarządu Emitenta z dnia 06 lutego 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii P2024D w ramach 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 25 kwietnia 2024 r. („**Prospekt**”). Suplement nr 1 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 09 maja 2024 r. Suplement nr 2 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 05 czerwca 2024 r. Suplement nr 3 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 09 sierpnia 2024 r.

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.\[.\]noblesecurities\[.\].pl](http://www.[.]noblesecurities[.].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 należyście zdywersyfikowany (podział posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje Emitenta zwiększa ryzyko Inwestora. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w Obligacje przed upływem okresu, na jaki została wyemitowana, czyli przed dniem jej wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej Obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2024D	
Wstępny kod ISIN:	PLCVTNH00214	
Liczba oferowanych Obligacji:	do 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż 53.499 (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć) najpóźniej na 2 Dni Robocze przed Dniem Emisji („ Nadprzydział ”). Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]cavatina[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]noblesecurities[.]pl), jak również przekazana Komisji Nadzoru Finansowego. W związku z Nadprzydziałem 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 (słownie: jeden tysiąc złotych)	
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 30.000.000 PLN (słownie: trzydzieści milionów złotych) z zastrzeżeniem możliwości Nadprzydziału	
Cena emisyjna:	jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:	
	Dzień złożenia zapisu:	Cena emisyjna (PLN):
	10 – 13 lutego 2025 r.	997,00 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100)
	14 – 18 lutego 2025 r.	998,50 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 50/100)
	19 – 21 lutego 2025 r.	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych 00/100)
	Cena emisyjna może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu odkupu przez Emitenta (w celu ich umorzenia) obligacji Emitenta serii P2022A, P2022B lub P2022C w liczbie równej liczbie Obligacji przydzielonych Inwestorowi w zamian za ww. obligacje Emitenta.	
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.	
Rodzaj Oprocentowania:	zmienne	
Oprocentowanie dla Obligacji o	nie dotyczy	

stałym oprocentowaniu:						
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:	6% w skali roku					
Okresy Odsetkowe	Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
	1	Zależny od Dnia Emisji	Dzień Emisji	04 września 2025 r.	06 września 2025 r.	Zależna od Dnia Emisji
	2	02 września 2025 r.	06 września 2025 r.	04 marca 2026 r.	06 marca 2026 r.	181
	3	02 marca 2026 r.	06 marca 2026 r.	03 września 2026 r.	06 września 2026 r.	184
	4	01 września 2026 r.	06 września 2026 r.	04 marca 2027 r.	06 marca 2027 r.	181
	5	02 marca 2027 r.	06 marca 2027 r.	02 września 2027 r.	06 września 2027 r.	184
	6	31 sierpnia 2027 r.	06 września 2027 r.	02 marca 2028 r.	06 marca 2028 r.	182
	7	29 lutego 2028 r.	06 marca 2028 r.	04 września 2028 r.	06 września 2028 r.	184
	8	31 sierpnia 2028 r.	06 września 2028 r.	02 marca 2029 r.	06 marca 2029 r.	181
Dzień Wykupu:	06 marca 2029 r.					
Obowiązkowa Amortyzacja:	Nie					

Premia z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta:	Tak, w wysokości wskazanej poniżej:	
	Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent może skorzystać z prawa Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji albo % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
	2	1,00%
	3	0,75%
	4	0,50%
	5 - 7	0,00%
Docelowy system obrotu:	Rynek Regulowany	
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: Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie
Minimalna wielkość zapisu:	1 (słownie: jeden)
Maksymalna wielkość zapisu:	łącznie liczba oferowanych Obligacji, tj. 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy)
Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje:	Wskazane w Załączniku nr 2 do Ostatecznych Warunków Emisji

Zasady przydziału Obligacji:	<p>Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji (z zastrzeżeniem możliwości Nadprzydziału), każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje, zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.</p> <p>W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych (z zastrzeżeniem możliwości Nadprzydziału), zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji.</p> <p>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.</p>
Przewidywane wpływy netto z emisji:	<p>29.030.000 PLN, a w przypadku skorzystania z możliwości Nadprzydziału – do 51.800.531 PLN</p>
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	<p>970.000 PLN, a w przypadku skorzystania z możliwości Nadprzydziału – do 1.698.469 PLN</p>
Inne:	<p>Sposób opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy:</p> <p>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, o którym mowa w pkt. 7.3 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu odkupu przez Emitenta (w celu ich umorzenia) obligacji Emitenta serii P2022A, P2022B lub P2022C w liczbie równej liczbie Obligacji przydzielonych Inwestorowi w zamian za ww. obligacje Emitenta („Potrącenie”).</p> <p>Z zastrzeżeniem wynikających z Prospektu zasad przyjmowania przez członków konsorcjum dystrybucyjnego zapisów na Obligacje od Inwestorów Instytucjonalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem środków pieniężnych będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną oraz wszystkich członków konsorcjum dystrybucyjnego, tj. Dom Maklerski BDM S.A. i IPOPEMA Securities S.A. • zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem Potrącenia będą przyjmowane wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną. <p>Zapisy na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia mogą być składane wyłącznie przez Inwestorów, którzy w chwili złożenia takiego zapisu posiadają obligacje Emitenta serii P2022A, P2022B lub P2022C („Obligacje Rolowane”) zapisane na Rachunku Obligacji prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną. w liczbie nie mniejszej niż liczba Obligacji objętych zapisem.</p> <p>Składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, Inwestor udzieli firmie inwestycyjnej przyjmującej taki zapis pełnomocnictwa do zawarcia z Emitentem umowy będącej podstawą zbycia na rzecz Emitenta (w celu ich umorzenia) wskazanych w formularzu zapisu Obligacji Rolowanych w liczbie równej liczbie Obligacji warunkowo przydzielonych Inwestorowi przez Emitenta w zamian za Obligacje Rolowane i za cenę zbycia w wysokości: (i) w odniesieniu do obligacji serii P2022A – 1.058,11 PLN (słownie: jeden tysiąc pięćdziesiąt osiem złotych 11/100) za jedną obligację, a (ii) w odniesieniu do obligacji serii P2022B i P2022C – 1.021,32 PLN (słownie: jeden tysiąc dwadzieścia jeden złotych 32/100) za jedną obligację („Cena Zbycia”), jak również będącej podstawą Potrącenia („Umowa Zbycia i Potrącenia”), której wzór stanowić będzie załącznik do formularza zapisu na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia.</p>

	<p>Ponadto, składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, Inwestor złoży firmie inwestycyjnej przyjmującej taki zapis dyspozycję blokady Obligacji Rolowanych oraz ich przeksięgowania na rachunek papierów wartościowych Emitenta zgodnie z postanowieniami Umowy Zbycia i Potrącenia. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy łączną Ceną Zbycia należną danemu 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 w sposób określony w Umowie Zbycia i Potrącenia.</p> <p>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. Jeden zapis na Obligacje opłacane przez Inwestora z wykorzystaniem Potrącenia może wskazywać wyłącznie jedną serię Obligacji Rolowanych.</p> <p>Inwestor jest uprawniony do złożenia więcej niż jednego zapisu na Obligacje.</p> <p>Nie przewiduje się przyjmowania zapisów od Inwestorów Indywidualnych nieposiadających Rachunków Papierów Wartościowych.</p>
--	---

3. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	10 lutego 2025 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	21 lutego 2025 r.
Przewidywany termin warunkowego przydziału:	25 lutego 2025 r.
Przewidywany Dzień Emisji:	06 marca 2025 r.
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	06 marca 2025 r.
Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym:	11 marca 2025 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 przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu

dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w 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 P2024D – PODSUMOWANIE EMISJI

Niniejsze podsumowanie emisji Obligacji serii P2024 D („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 P2024D. Na dzień publikacji Podsumowania Obligacjom został nadany wstępny kod ISIN PLCVTNH00214.
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
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Kod LEI 259400LL41Q1CCOZ9M08
	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 25 kwietnia 2024 r. Suplement nr 1 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 09 maja 2024 r. Suplement nr 2 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 05 czerwca 2024 r. Suplement nr 3 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 09 sierpnia 2024 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.

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 ponad 347 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 realizuje również projekty mieszkaniowe – budowę mieszkań na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Obecnie, w trakcie realizacji znajdują się 3 projekty o łącznej powierzchni blisko 25 tys. PUM, które dostarczą na rynek ponad 650 mieszkań, a w przygotowaniu jest kolejnych 5 projektów o łącznej powierzchni blisko 100 tys. PUM.

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczone grunty umożliwiające realizację blisko nieco ponad 95 tys. GLA, z których część może w przyszłości podlegać konwersji na projekty mieszkaniowe.

Całkowity potencjał portfela mieszkaniowego Grupa szacuje na prawie 125 tys. PUM (ok. 2,5 tys. mieszkań), których potencjał sprzedażowy przekracza 2 mld PLN, a szacowane pozostałe do poniesienia tzw. koszty twarde realizacji tych projektów wynoszą ok. 700 mln PLN.

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 powyższemu 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 17.398.198 akcji uprawniających do takiej samej liczby głosów, co stanowi 68,43% 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.

	<p>Biegli rewidenci</p> <p>Badanie (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 r. oraz (ii) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r., przeprowadziła Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska) („EY”), wydając sprawozdania z badania zawierające opinie bez zastrzeżeń. W imieniu EY badanie ww. rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej przeprowadził Jerzy Buzek, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 10870).</p> <p>Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. przeprowadziła BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa) („BDO”), wydając sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu BDO badanie ww. rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej przeprowadził Krzysztof Lebiest, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13639).</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 (mln zł)</th><th>2023 badane</th><th>2022 badane</th><th>2021 badane</th></tr><tr><td>Przychody z najmu i aranżacji</td><td>94,3</td><td>72,7</td><td>40,5</td></tr><tr><td>Koszty związane z najmem i aranżacjami</td><td>46,6</td><td>44,8</td><td>18,2</td></tr><tr><td>Wynik z najmu i aranżacji</td><td>47,7</td><td>27,9</td><td>22,2</td></tr><tr><td>Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</td><td>150,6</td><td>105,2</td><td>257,3</td></tr><tr><td>Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych</td><td>198,4</td><td>133,1</td><td>279,5</td></tr><tr><td>Wynik z pozostałych umów z klientami</td><td>1,2</td><td>0,3</td><td>11,0</td></tr><tr><td>Koszty ogólnego zarządu</td><td>48,7</td><td>48,0</td><td>43,3</td></tr><tr><td>Pozostałe przychody operacyjne</td><td>6,8</td><td>14,3</td><td>10,3</td></tr><tr><td>Pozostałe koszty operacyjne</td><td>15,4</td><td>20,3</td><td>15,5</td></tr><tr><td>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</td><td>142,3</td><td>79,5</td><td>242,0</td></tr><tr><td>Przychody finansowe</td><td>78,3</td><td>7,5</td><td>1,4</td></tr><tr><td>Koszty finansowe</td><td>92,8</td><td>61,5</td><td>38,2</td></tr><tr><td>Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności</td><td>14,3</td><td>9,4</td><td>30,2</td></tr><tr><td>Zysk (strata) brutto</td><td>113,6</td><td>34,9</td><td>235,4</td></tr><tr><td>Podatek dochodowy</td><td>23,1</td><td>7,8</td><td>45,8</td></tr><tr><td>Zysk (strata) netto</td><td>90,5</td><td>27,2</td><td>189,6</td></tr></table> <p>Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne</p> <p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:</p> <table><tr><th>Bilans (mln zł)</th><th>31.12.2023 badane</th><th>31.12.2022 badane</th><th>31.12.2021 badane</th></tr><tr><td>Aktywa trwałe, w tym:</td><td>2 715,9</td><td>2 303,3</td><td>2 150,5</td></tr><tr><td>Wartość firmy</td><td>82,4</td><td>82,4</td><td>82,4</td></tr><tr><td>Nieruchomości inwestycyjne</td><td>2 470,2</td><td>2 036,4</td><td>1 903,9</td></tr><tr><td>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności</td><td>56,0</td><td>70,2</td><td>60,8</td></tr><tr><td>Pozostałe aktywa finansowe</td><td>12,5</td><td>21,6</td><td>26,2</td></tr><tr><td>Aktywa obrotowe, w tym:</td><td>418,0</td><td>305,0</td><td>347,7</td></tr><tr><td>Zapasy</td><td>231,9</td><td>64,5</td><td>64,2</td></tr><tr><td>Należności z tyt. najmu oraz pozostałe</td><td>19,0</td><td>71,7</td><td>49,3</td></tr><tr><td>Pozostałe aktywa finansowe</td><td>58,9</td><td>73,2</td><td>47,6</td></tr><tr><td>Pozostałe aktywa niefinansowe</td><td>41,7</td><td>46,2</td><td>54,4</td></tr><tr><td>Środki pieniężne</td><td>62,1</td><td>46,8</td><td>132,0</td></tr><tr><td>Aktywa razem</td><td>3 133,9</td><td>2 608,2</td><td>2 498,2</td></tr><tr><td>Kapitał Własny</td><td>1 171,6</td><td>1 081,0</td><td>1 053,9</td></tr><tr><td>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</td><td>1 556,7</td><td>1 161,3</td><td>1 075,2</td></tr><tr><td>Kredyty i pożyczki</td><td>1 144,1</td><td>838,4</td><td>853,4</td></tr><tr><td>Obligacje</td><td>290,3</td><td>233,9</td><td>115,8</td></tr><tr><td>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</td><td>54,7</td><td>34,1</td><td>52,8</td></tr><tr><td>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</td><td>405,7</td><td>365,9</td><td>369,1</td></tr><tr><td>Kredyty i pożyczki</td><td>174,9</td><td>176,8</td><td>127,4</td></tr><tr><td>Obligacje</td><td>77,0</td><td>-</td><td>9,8</td></tr><tr><td>Zobowiązania inwestycyjne</td><td>67,0</td><td>131,8</td><td>137,6</td></tr></table> <p>Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne</p> <p>Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy:</p> <table><tr><th>Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)</th><th>2023 badane</th><th>2022 badane</th><th>2021 badane</th></tr><tr><td>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</td><td>-19,5</td><td>-125,2</td><td>-121,5</td></tr><tr><td>Zysk brutto</td><td>113,6</td><td>34,9</td><td>235,4</td></tr><tr><td>Korekty razem, w tym:</td><td>-133,1</td><td>-160,1</td><td>-356,8</td></tr></table>	Rachunek zysków i strat (mln zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane	Przychody z najmu i aranżacji	94,3	72,7	40,5	Koszty związane z najmem i aranżacjami	46,6	44,8	18,2	Wynik z najmu i aranżacji	47,7	27,9	22,2	Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	150,6	105,2	257,3	Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	198,4	133,1	279,5	Wynik z pozostałych umów z klientami	1,2	0,3	11,0	Koszty ogólnego zarządu	48,7	48,0	43,3	Pozostałe przychody operacyjne	6,8	14,3	10,3	Pozostałe koszty operacyjne	15,4	20,3	15,5	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142,3	79,5	242,0	Przychody finansowe	78,3	7,5	1,4	Koszty finansowe	92,8	61,5	38,2	Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14,3	9,4	30,2	Zysk (strata) brutto	113,6	34,9	235,4	Podatek dochodowy	23,1	7,8	45,8	Zysk (strata) netto	90,5	27,2	189,6	Bilans (mln zł)	31.12.2023 badane	31.12.2022 badane	31.12.2021 badane	Aktywa trwałe, w tym:	2 715,9	2 303,3	2 150,5	Wartość firmy	82,4	82,4	82,4	Nieruchomości inwestycyjne	2 470,2	2 036,4	1 903,9	Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	56,0	70,2	60,8	Pozostałe aktywa finansowe	12,5	21,6	26,2	Aktywa obrotowe, w tym:	418,0	305,0	347,7	Zapasy	231,9	64,5	64,2	Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	19,0	71,7	49,3	Pozostałe aktywa finansowe	58,9	73,2	47,6	Pozostałe aktywa niefinansowe	41,7	46,2	54,4	Środki pieniężne	62,1	46,8	132,0	Aktywa razem	3 133,9	2 608,2	2 498,2	Kapitał Własny	1 171,6	1 081,0	1 053,9	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 556,7	1 161,3	1 075,2	Kredyty i pożyczki	1 144,1	838,4	853,4	Obligacje	290,3	233,9	115,8	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	54,7	34,1	52,8	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	405,7	365,9	369,1	Kredyty i pożyczki	174,9	176,8	127,4	Obligacje	77,0	-	9,8	Zobowiązania inwestycyjne	67,0	131,8	137,6	Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-19,5	-125,2	-121,5	Zysk brutto	113,6	34,9	235,4	Korekty razem, w tym:	-133,1	-160,1	-356,8
Rachunek zysków i strat (mln zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane																																																																																																																																																																										
Przychody z najmu i aranżacji	94,3	72,7	40,5																																																																																																																																																																										
Koszty związane z najmem i aranżacjami	46,6	44,8	18,2																																																																																																																																																																										
Wynik z najmu i aranżacji	47,7	27,9	22,2																																																																																																																																																																										
Zysk / strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	150,6	105,2	257,3																																																																																																																																																																										
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	198,4	133,1	279,5																																																																																																																																																																										
Wynik z pozostałych umów z klientami	1,2	0,3	11,0																																																																																																																																																																										
Koszty ogólnego zarządu	48,7	48,0	43,3																																																																																																																																																																										
Pozostałe przychody operacyjne	6,8	14,3	10,3																																																																																																																																																																										
Pozostałe koszty operacyjne	15,4	20,3	15,5																																																																																																																																																																										
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142,3	79,5	242,0																																																																																																																																																																										
Przychody finansowe	78,3	7,5	1,4																																																																																																																																																																										
Koszty finansowe	92,8	61,5	38,2																																																																																																																																																																										
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14,3	9,4	30,2																																																																																																																																																																										
Zysk (strata) brutto	113,6	34,9	235,4																																																																																																																																																																										
Podatek dochodowy	23,1	7,8	45,8																																																																																																																																																																										
Zysk (strata) netto	90,5	27,2	189,6																																																																																																																																																																										
Bilans (mln zł)	31.12.2023 badane	31.12.2022 badane	31.12.2021 badane																																																																																																																																																																										
Aktywa trwałe, w tym:	2 715,9	2 303,3	2 150,5																																																																																																																																																																										
Wartość firmy	82,4	82,4	82,4																																																																																																																																																																										
Nieruchomości inwestycyjne	2 470,2	2 036,4	1 903,9																																																																																																																																																																										
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	56,0	70,2	60,8																																																																																																																																																																										
Pozostałe aktywa finansowe	12,5	21,6	26,2																																																																																																																																																																										
Aktywa obrotowe, w tym:	418,0	305,0	347,7																																																																																																																																																																										
Zapasy	231,9	64,5	64,2																																																																																																																																																																										
Należności z tyt. najmu oraz pozostałe	19,0	71,7	49,3																																																																																																																																																																										
Pozostałe aktywa finansowe	58,9	73,2	47,6																																																																																																																																																																										
Pozostałe aktywa niefinansowe	41,7	46,2	54,4																																																																																																																																																																										
Środki pieniężne	62,1	46,8	132,0																																																																																																																																																																										
Aktywa razem	3 133,9	2 608,2	2 498,2																																																																																																																																																																										
Kapitał Własny	1 171,6	1 081,0	1 053,9																																																																																																																																																																										
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	1 556,7	1 161,3	1 075,2																																																																																																																																																																										
Kredyty i pożyczki	1 144,1	838,4	853,4																																																																																																																																																																										
Obligacje	290,3	233,9	115,8																																																																																																																																																																										
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	54,7	34,1	52,8																																																																																																																																																																										
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	405,7	365,9	369,1																																																																																																																																																																										
Kredyty i pożyczki	174,9	176,8	127,4																																																																																																																																																																										
Obligacje	77,0	-	9,8																																																																																																																																																																										
Zobowiązania inwestycyjne	67,0	131,8	137,6																																																																																																																																																																										
Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane																																																																																																																																																																										
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	-19,5	-125,2	-121,5																																																																																																																																																																										
Zysk brutto	113,6	34,9	235,4																																																																																																																																																																										
Korekty razem, w tym:	-133,1	-160,1	-356,8																																																																																																																																																																										

	Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	-150,6	-105,2	-257,3
	Zmiana stanu zapasów	-73,8	-0,3	-31,2
	Zmiana stanu należności	20,3	-9,0	-20,0
	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	15,1	-17,2	26,0
	Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-390,1	-22,2	-504,3
	Zbycie inwestycji w nieruchomości	16,4	644,3	0,0
	Splata udzielonych pożyczek	7,6	6,0	28,5
	Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	409,2	669,8	509,8
	Udzielenie pożyczek	0,5	-	6,1
	Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	425,0	62,2	744,4
	Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-	187,2
	Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	600,6	760,6	554,1
	Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	159,5	123,8	97,3
	Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	120,8	107,8	117,0
	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-
	Splaty kredytów/pożyczek	258,2	768,1	100,2
	Wykup dłużnych papierów wartościowych	31,4	18,5	2,7
	Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	104,2	119,8	82,3
	Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	55,7	20,3	23,1
	Przepływy pieniężne netto	15,3	-85,3	118,6
	Środki pieniężne na koniec okresu	62,1	46,8	132,0
	<i>Źródło: HIF, skonsolidowane dane roczne</i>			

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?	<p>Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta i Grupy to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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); 4. Ryzyko, że wzrost cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych mogą wpłynąć na wzrost kosztów realizacji projektu; 5. Ryzyko związane z faktem, że w najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego Grupy Emitenta; 6. 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?	<p>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 PLCVTNH00214. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisania Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych.</p> <p>Przedmiotem oferty publicznej jest do 30.000 Obligacji serii P2024D o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 PLN z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia przez Emitenta liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 53.499 Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 53.499.000 PLN najpóźniej na 2 Dni Robocze przed Dniem Emisji. Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN).</p> <p>Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, dzień wykupu Obligacji został ustalony na 06 marca 2029 r.</p> <p>Obligacje uprawniają wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty Odsetek (Oprocentowania) oraz zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (w zależności od terminu wcześniejszego wykupu). 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</p>

	<p>obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.</p> <p>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.</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. („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).</p>																																																																														
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	<p>Charakter i zakres zabezpieczenia oraz Podmiot Zabezpieczający</p> <p>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 10 (dziesięciu) lat od terminu zapadalności obligacji, tj. do dnia 06 marca 2039 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 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.</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, (iii) pożyczki udzielone Emitentowi, (iv) pożyczki udzielone Resi Capital S.A. Zestawienie wartości bilansowej ww. inwestycji na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawia poniższa tabela:</p> <table><tr><th>(tys. zł)</th><th>31.12.2023</th></tr><tr><td>Akcje Cavatina Group S.A.</td><td>854 902</td></tr><tr><td>Udziały w Pensieri di Cavatina</td><td>33 855</td></tr><tr><td>Udziały w pozostałych podmiotach</td><td>1 062</td></tr><tr><td>Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta</td><td>0</td></tr><tr><td>Pożyczki udzielone do Resi Capital S.A. i spółek z grupy kapitałowej Resi Capital</td><td>41 981</td></tr><tr><td>Pożyczki udzielone innym podmiotom</td><td>5 714</td></tr></table> <p>Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego</p> <p>Wybrane informacje dotyczące jednostkowych zysków i strat Podmiotu Zabezpieczającego:</p> <table><tr><th>Rachunek zysków i strat (tys. zł)</th><th>2023 badane</th><th>2022 badane</th><th>2021 badane</th></tr><tr><td>Wynik z działalności operacyjnej</td><td>78 281</td><td>(4 994)</td><td>(6 325)</td></tr><tr><td>Wynik brutto</td><td>78 211</td><td>38 644</td><td>88 659</td></tr><tr><td>Wynik netto</td><td>76 767</td><td>37 636</td><td>88 337</td></tr></table> <p>Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego</p> <p>Wybrane informacje dotyczące jednostkowego bilansu Podmiotu Zabezpieczającego:</p> <table><tr><th>Bilans (tys. zł)</th><th>31.12.2023 badane</th><th>31.12.2022 badane</th><th>31.12.2021 badane</th></tr><tr><td>Aktywa</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Aktywa trwałe, w tym m.in.:</td><td>941 513</td><td>852 976</td><td>845 815</td></tr><tr><td>- inwestycje długoterminowe</td><td>892 631</td><td>851 196</td><td>844 641</td></tr><tr><td>Aktywa obrotowe, w tym m.in.:</td><td>1 391</td><td>5 079</td><td>5 583</td></tr><tr><td>- środki pieniężne</td><td>375</td><td>623</td><td>2 803</td></tr><tr><td>Suma aktywów</td><td>942 904</td><td>858 055</td><td>851 398</td></tr><tr><td>Pasywa</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Kapitał własny ogółem</td><td>886 701</td><td>800 815</td><td>784 918</td></tr><tr><td>Zobowiązania długoterminowe</td><td>3 227</td><td>564</td><td>15 351</td></tr><tr><td>Zobowiązania krótkoterminowe</td><td>52 976</td><td>55 993</td><td>50 253</td></tr><tr><td>Suma pasywów</td><td>942 904</td><td>858 055</td><td>851 398</td></tr></table> <p>Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego</p>	(tys. zł)	31.12.2023	Akcje Cavatina Group S.A.	854 902	Udziały w Pensieri di Cavatina	33 855	Udziały w pozostałych podmiotach	1 062	Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta	0	Pożyczki udzielone do Resi Capital S.A. i spółek z grupy kapitałowej Resi Capital	41 981	Pożyczki udzielone innym podmiotom	5 714	Rachunek zysków i strat (tys. zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane	Wynik z działalności operacyjnej	78 281	(4 994)	(6 325)	Wynik brutto	78 211	38 644	88 659	Wynik netto	76 767	37 636	88 337	Bilans (tys. zł)	31.12.2023 badane	31.12.2022 badane	31.12.2021 badane	Aktywa				Aktywa trwałe, w tym m.in.:	941 513	852 976	845 815	- inwestycje długoterminowe	892 631	851 196	844 641	Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	1 391	5 079	5 583	- środki pieniężne	375	623	2 803	Suma aktywów	942 904	858 055	851 398	Pasywa				Kapitał własny ogółem	886 701	800 815	784 918	Zobowiązania długoterminowe	3 227	564	15 351	Zobowiązania krótkoterminowe	52 976	55 993	50 253	Suma pasywów	942 904	858 055	851 398
(tys. zł)	31.12.2023																																																																														
Akcje Cavatina Group S.A.	854 902																																																																														
Udziały w Pensieri di Cavatina	33 855																																																																														
Udziały w pozostałych podmiotach	1 062																																																																														
Pożyczki udzielone Emitentowi i Grupie Emitenta	0																																																																														
Pożyczki udzielone do Resi Capital S.A. i spółek z grupy kapitałowej Resi Capital	41 981																																																																														
Pożyczki udzielone innym podmiotom	5 714																																																																														
Rachunek zysków i strat (tys. zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane																																																																												
Wynik z działalności operacyjnej	78 281	(4 994)	(6 325)																																																																												
Wynik brutto	78 211	38 644	88 659																																																																												
Wynik netto	76 767	37 636	88 337																																																																												
Bilans (tys. zł)	31.12.2023 badane	31.12.2022 badane	31.12.2021 badane																																																																												
Aktywa																																																																															
Aktywa trwałe, w tym m.in.:	941 513	852 976	845 815																																																																												
- inwestycje długoterminowe	892 631	851 196	844 641																																																																												
Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	1 391	5 079	5 583																																																																												
- środki pieniężne	375	623	2 803																																																																												
Suma aktywów	942 904	858 055	851 398																																																																												
Pasywa																																																																															
Kapitał własny ogółem	886 701	800 815	784 918																																																																												
Zobowiązania długoterminowe	3 227	564	15 351																																																																												
Zobowiązania krótkoterminowe	52 976	55 993	50 253																																																																												
Suma pasywów	942 904	858 055	851 398																																																																												

	<p>Wybrane informacje dotyczące jednostkowych przepływów pieniężnych Podmiotu Zabezpieczającego:</p> <table><tr><th>Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)</th><th>2023 badane</th><th>2022 badane</th><th>2021 badane</th></tr><tr><td colspan="4">Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</td></tr><tr><td>Zysk/(strata) netto</td><td>76 556</td><td>37 636</td><td>88 337</td></tr><tr><td>Korekty</td><td>(61 195)</td><td>(36 681)</td><td>(91 830)</td></tr><tr><td>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</td><td>17 016</td><td>955</td><td>(3 493)</td></tr><tr><td colspan="4">Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej</td></tr><tr><td>Wpływy</td><td>4 420</td><td>92 868</td><td>129 303</td></tr><tr><td>Wydatki</td><td>10 235</td><td>57 640</td><td>92 741</td></tr><tr><td>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</td><td>(5 815)</td><td>35 228</td><td>36 562</td></tr><tr><td colspan="4">Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</td></tr><tr><td>Wpływy</td><td>3 185</td><td>-</td><td>1 080</td></tr><tr><td>Wydatki</td><td>14 634</td><td>38 363</td><td>37 359</td></tr><tr><td>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</td><td>(11 449)</td><td>(38 363)</td><td>(36 279)</td></tr><tr><td>Środki pieniężne na początek okresu</td><td>623</td><td>2 803</td><td>6 012</td></tr><tr><td>Środki pieniężne na koniec okresu</td><td>375</td><td>623</td><td>2 803</td></tr></table> <p>Źródło: jednostkowe sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego</p> <p>Należy mieć na uwadze, że na wartość poszczególnych aktywów inwestycyjnych wykazywanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Podmiotu Zabezpieczającego, składają się przede wszystkim akcje Cavatina Group S.A., której głównym składnikiem majątku są akcje Emitenta (obecnie 17.398.198 akcji stanowiących 68,43% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Emitenta).</p> <p>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.</p>	Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				Zysk/(strata) netto	76 556	37 636	88 337	Korekty	(61 195)	(36 681)	(91 830)	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 016	955	(3 493)	Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej				Wpływy	4 420	92 868	129 303	Wydatki	10 235	57 640	92 741	Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 815)	35 228	36 562	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				Wpływy	3 185	-	1 080	Wydatki	14 634	38 363	37 359	Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(11 449)	(38 363)	(36 279)	Środki pieniężne na początek okresu	623	2 803	6 012	Środki pieniężne na koniec okresu	375	623	2 803
Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)	2023 badane	2022 badane	2021 badane																																																										
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej																																																													
Zysk/(strata) netto	76 556	37 636	88 337																																																										
Korekty	(61 195)	(36 681)	(91 830)																																																										
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 016	955	(3 493)																																																										
Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej																																																													
Wpływy	4 420	92 868	129 303																																																										
Wydatki	10 235	57 640	92 741																																																										
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 815)	35 228	36 562																																																										
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej																																																													
Wpływy	3 185	-	1 080																																																										
Wydatki	14 634	38 363	37 359																																																										
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(11 449)	(38 363)	(36 279)																																																										
Środki pieniężne na początek okresu	623	2 803	6 012																																																										
Środki pieniężne na koniec okresu	375	623	2 803																																																										
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?	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.																																																												
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?	<p>Opis warunków oferty</p> <p>Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/03/2024 z dnia 08 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia w Spółce prospektowego programu emisji obligacji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. W ramach Programu Emisji Obligacji dotychczas wyemitowane zostały: (i) obligacje serii P2024A o łącznej wartości nominalnej 25.000.000 PLN, (ii) obligacje serii P2024B o łącznej wartości nominalnej 38.681.900 PLN oraz (iii) obligacje serii P2024C o łącznej wartości nominalnej 32.818.600 PLN.</p> <p>Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia złożenia zapisu na Obligację przez Inwestora i wynosi: (i) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 10 do 13 lutego 2025 r. (włącznie) – 997,00 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych), (ii) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 14 do 18 lutego 2025 r. (włącznie) – 998,50 PLN (dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 50/100), a (iii) w przypadku złożenia zapisu w okresie od 19 do 21 lutego 2025 r. (włącznie) – 1.000 PLN (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: 10 lutego 2025 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 21 lutego 2025 r. Termin warunkowego przydziału: 25 lutego 2025 r. Dzień Emisji: 06 marca 2025 r.</p> <p>Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji</p> <p>Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych.</p>																																																												

Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji

Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2024D. Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Noble Securities S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Dom Maklerski BDM S.A. i IPOPEMA Securities S.A.

Z zastrzeżeniem wynikających z Prospektu zasad przyjmowania przez członków konsorcjum dystrybucyjnego zapisów na Obligacje od Inwestorów Instytucjonalnych: (i) zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem środków pieniężnych będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną oraz wszystkich członków konsorcjum dystrybucyjnego, tj. Dom Maklerski BDM S.A. i IPOPEMA Securities S.A., a (ii) zapisy na Obligacje opłacane przez Inwestorów z wykorzystaniem Potrącenia (o którym mowa poniżej) będą przyjmowane wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną.

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 Obligacje pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi.

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

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – 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 obligacje Emitenta serii P2022A, P2022B lub P2022C („**Obligacje Rolowane**”) zapisane na Rachunku Obligacji prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną w liczbie nie mniejszej niż liczba Obligacji objętych zapisem.

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. Jeden zapis na Obligacje opłacane przez Inwestora z wykorzystaniem Potrącenia 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 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 opłacony 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 (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) 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 (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) 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 odkupu 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 udzieli firmie inwestycyjnej przyjmującej taki zapis pełnomocnictwa do zawarcia z Emitentem umowy będącej podstawą zbycia na rzecz Emitenta (w celu umorzenia) wskazanych w formularzu zapisu Obligacji Rolowanych w liczbie równej liczbie Obligacji warunkowo przydzielonych Inwestorowi przez Emitenta w zamian za Obligacje Rolowane i za cenę zbycia w wysokości: (i) w odniesieniu do obligacji serii P2022A – 1.058,11 PLN za jedną obligację, a (ii) w odniesieniu do obligacji serii P2022B

	<p>i P2022C – 1.021,32 PLN za jedną obligację („Cena Zbycia”), jak również będącej podstawą Potrącenia („Umowa Zbycia i Potrącenia”), której wzór stanowić będzie załącznik do formularza zapisu na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia. Ponadto, składając zapis na Obligacje opłacane z wykorzystaniem Potrącenia, Inwestor złoży firmie inwestycyjnej przyjmującej taki zapis dyspozycję blokady Obligacji Rolowanych oraz ich prześięgowania na rachunek papierów wartościowych Emitenta zgodnie z postanowieniami Umowy Zbycia i Potrącenia. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy łączną Ceną Zbycia należną danemu 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 w sposób określony w Umowie Zbycia i Potrącenia.</p> <p>Opis zasad, według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji</p> <p>Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy będzie większa od 30.000, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż 53.499. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji, 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 wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do dokonania nadprzydziału Obligacji, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 30.000.000 PLN, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 970.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 29.030.000 PLN.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia do dokonania nadprzydziału Obligacji, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 53.499.000 PLN, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 1.698.469 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 51.800.531 PLN.</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 bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent nie skorzysta ze swojego uprawnienia do dokonania nadprzydziału Obligacji, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 29.030.000 PLN. Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, a Emitent skorzysta w pełni ze swojego uprawnienia do dokonania nadprzydziału Obligacji, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 51.800.531 PLN.</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 NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2024D –**MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW NA OBLIGACJE****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	40-009	Katowice	ul. 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	61-888	Poznań	ul. Półwiejska 42 (Stary Browar, Budynek Słodowni, poziom +2)
7	POK Warszawa	00-838	Warszawa	ul. Prosta 67 (Budynek Skyliner, piętro 13)
8	POK Wrocław	53-611	Wrocław	ul. Strzegomska 42 AB Budynek Millennium Tower IV nr 6.04, piętro VI)

**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. 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

Lista POK
IPOPEMA Securities S.A.

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	IPOPEMA Securities S.A.	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9

Agenci Firmy Inwestycyjnej
IPOPEMA Securities S.A.

2	NOVO Finance Sp. z o.o.	08-110	Siedlce	ul. Jana Kilińskiego 28
3	PRP Private Ideas Sp. z o.o.	04-003	Warszawa	ul. Dobrowoja 11
4	Grupa ANG S.A.	00-728	Warszawa	ul. Dziekońskiego 1
5	Grupa ANG S.A.	61-808	Poznań	ul. Św. Marcina 77/4
6	Ontimago Sp. z o.o.	00-175	Warszawa	Al. Jana Pawła II 80/36
7	KZ Inwestycje Sp. z o.o. Sp. K.	81-319	Gdynia	ul. Śląska 17
8	VALUE INVEST Sp. z o.o.	00-024	Warszawa	Al. Jerozolimskie 44
9	VALUE INVEST Sp. z o.o.	30-503	Kraków	ul. Krasickiego 36a
10	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9
11	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	54-204	Wrocław	ul. Legnicka 56
12	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	61-707	Poznań	ul. Libelta 27/C2
13	Phinance S.A.	31-534	Kraków	ul. Daszyńskiego 30/12
14	Phinance S.A.	02-736	Warszawa	ul. Wróbla 20a
15	Phinance S.A.	80-286	Gdańsk	ul. Jaśkowa Dolina 132/25
16	Phinance S.A.	00-807	Warszawa	al. Jerozolimskie 94
17	Phinance S.A.	20-709	Lublin	ul. Krasińskiego 2/45
18	Phinance S.A.	60-801	Poznań	ul. Marcelesińska 16
19	Phinance S.A.	61-814	Poznań	ul. Ratajczaka 19
20	Anna Milka	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9