Arkusz Kluczowych Informacji Inwestycyjnych

Niniejszy dokument stanowi arkusz kluczowych informacji inwestycyjnych w rozumieniu art. 23 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców usług finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937 (Dz.U. L 347 z 20.10.2020, p. 1–49), sporządzony na potrzeby oferty finansowania społecznościowego w formie pożyczki.
Niniejsza oferta finansowania społecznościowego nie została zweryfikowana ani zatwierdzona przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).
Niewykluczone, że adekwatność Państwa doświadczenia i wiedzy nie została poddana ocenie przed udzieleniem Państwu dostępu do niniejszej inwestycji.
Dokonując niniejszej inwestycji, przejmują Państwo pełne ryzyko związane z tą inwestycją, w tym ryzyko częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych pieniędzy.

Ostrzeżenie o ryzyku

Inwestycja w niniejszy projekt oparty na finansowaniu społecznościowym („**Projekt**") wiąże się z ryzykami, w tym z ryzykiem częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych pieniędzy. Państwa inwestycja nie jest objęta systemami gwarancji depozytów ustanowionymi zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/49/UE [(1)]. Państwa inwestycja nie jest także objęta systemami rekompensat dla inwestorów ustanowionymi zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 97/9/WE [(2)].
Mogą Państwo nie uzyskać żadnego zwrotu ze swojej inwestycji. Nie jest to produkt oszczędnościowy i radzimy, aby w projekty oparte na finansowaniu społecznościowym nie inwestowali Państwo więcej niż 10 % wartości Państwa majątku netto.
[(1)] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/49/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie systemów gwarancji depozytów (Dz.U. L 173 z 12.6.2014, s. 149).
[(2)] Dyrektywa 97/9/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 3 marca 1997 r. w sprawie systemów rekompensat dla inwestorów (Dz.U. L 84 z 26.3.1997, s. 22).

Okres namysłu przed zawarciem umowy dla inwestorów niedoświadczonych

Inwestorzy niedoświadczeni korzystają z okresu namysłu, w którym mogą w dowolnym momencie wycofać swoją ofertę inwestycyjną lub oświadczenie o wyrażeniu zainteresowania ofertą finansowania społecznościowego bez podawania przyczyny i bez ponoszenia kary. Okres namysłu rozpoczyna się z chwilą, gdy potencjalny inwestor niedoświadczony złoży ofertę inwestycyjną lub oświadczenie o wyrażeniu zainteresowania, a wygasa po czterech dniach kalendarzowych od złożenia oferty lub oświadczenia.
W celu skorzystania z przysługującego inwestorowi niedoświadczonemu okresu namysłu należy po zalogowaniu się do swojego Konta Inwestora na Platformie CRE przejść do listy złożonych ofert oraz kliknąć "Wycofaj ofertę" (przycisk będzie aktywny przez 4 dni kalendarzowe od dnia wyrażenia woli udzielenia pożyczki). Inwestor niedoświadczony powinien wpłacić środki na rachunek Właściciela projektu dopiero po upływie okresu namysłu.

Identyfikator oferty	**259400CR0SZHEQOTL65120250001**
Właściciel projektu oraz nazwa projektu	Recap SPV 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Nazwa projektu: Inwestycja Wodna
Rodzaj oferty i rodzaj instrumentu	Pożyczki w ramach crowdfundingu pożyczkowego
Kwota docelowa	*15.000.000,- PLN*
Termin	***23.07.2025*** - Rozpoczęcie projektu na Platformie CRE ***04.08.2025*** - Dzień, w którym oferta zostanie zamknięta dla potencjalnych inwestorów, o ile wcześniej oferta nie osiągnie maksymalnej kwoty docelowej.

Część A: Informacje dotyczące właściciela(-i) projektu oraz informacje dotyczące projektu opartego na finansowaniu społecznościowym

a) Dane identyfikacyjne, forma prawna, własność, organy zarządzające i dane kontaktowe:

Nazwa:	*Firma: Recap SPV 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraj założenia i rejestracji: Polska, KRS: 0000884558*
Forma prawna:	*Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*
Dane kontaktowe:	*Adres siedziby statutowej: ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, , Telefon: +48 530 573 612, Adres poczty elektronicznej: barbara.falewicz@cavatina.pl*
Własność:	*100% udziałów - Resi Capital spółka akcyjna, KRS: 0000838642, którego jedynym akcjonariuszem jest spółka Cavatina Group S.A. KRS: 0000885126. Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. KRS: 0000528885*
Zarządzanie:	*Organem zarządzającym Właściciela projektu jest Zarząd, w którego skład wchodzi Barbara Falewicz pełniąca funkcję Prezesa Zarządu oraz Anna Łagowska-Cioch pełniąca funkcję Wiceprezesa Zarządu. W przypadku zarządu wieloosobowego do reprezentowania spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu upoważnieni są A) Prezes Zarządu samodzielnie, B) każdy z Członków Zarządu samodzielnie.* ***Barbara Falewicz - Prezes Zarządu*** *Manager z wieloletnim doświadczeniem. Posiada wykształcenie wyższe. W 1997 roku uzyskała tytuł Magistra na kierunku Finanse i Inwestycje Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. W 2011 roku ukończyła studia MBA na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. W Zarządzie Właściciela projektu zasiada od września 2023 r., na stanowisku Prezesa Zarządu od czerwca 2024 roku. Jednocześnie od sierpnia 2019 r pełni funkcję dyrektora w dziale księgowości w działającej na polskim rynku nieruchomości grupie Cavatina.* *W Grupie Resi Capital jako członek zarządu zajmuje się m.in. zarządzaniem Spółkami, zarządzaniem zespołem, planowaniem strategicznym, planowaniem rozwoju oraz wprowadzaniem innowacji wewnątrz firmy. Posiada ponad 20-letnie doświadczenie w prowadzeniu profesjonalnej księgowości zarówno według polskich standardów jak i wg międzynarodowych standardów rachunkowości. Swoje doświadczenie zdobywała w jednej z czterech największych firm audytorskich na świecie, pełniąc funkcje managerskie w obszarze księgowości, sprawozdawczości i podatków.* ***Anna Łagowska-Cioch – Wiceprezes Zarządu***. *W Zarządzie Właściciela projektu zasiada od 29.09.2023 r Jednocześnie pełni funkcję Szefa Sprzedaży i Wynajmu Nieruchomości Mieszkaniowych w Cavatina Holding. Z branżą nieruchomości związana od blisko 13 lat. W przeszłości pełniła funkcję związane ze sprzedażą, doradztwem sprzedażowym oraz relacjami klientowskimi, współpracując z największymi polskimi deweloperami notowanymi na GPW.*

b) Wszystkie osoby fizyczne i prawne odpowiedzialne za informacje podane w AKII:

Podmiotami odpowiedzialnymi za treść informacji zawartych w niniejszym arkuszu kluczowych informacji inwestycyjnych jest Właściciel projektu (Recap SPV 11) oraz Barbara Falewicz - Prezes Zarządu Właściciela projektu oraz Anna Łagowska-Cioch – Wiceprezes Zarządu.
„Barbara Falewicz oraz Anna Łagowska-Cioch działając w imieniu własnym oraz Właściciela projektu oświadczają, że według ich najlepszej wiedzy żadne informacje nie zostały pominięte ani w sposób istotny nie wprowadzają w błąd, ani nie są niedokładne. Właściciel projektu jest odpowiedzialny za przygotowanie niniejszego arkusza kluczowych informacji inwestycyjnych".
„Oświadczenie każdej z powyższych osób dotyczące ich odpowiedzialności za informacje podane w niniejszym arkuszu kluczowych informacji inwestycyjnych na podstawie art. 23 ust. 9 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503(3)stanowi [załącznik [A] do niniejszego dokumentu]"*

c) Działalność podstawowa właściciela projektu, oferowane przez właściciela projektu produkty lub usługi:

Właściciel projektu jest jedną z wielu spółek specjalnego przeznaczenia funkcjonujących w ramach grupy kapitałowej Cavatina, powołaną w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Podstawową działalnością Właściciela projektu jest działalność deweloperska. Aktualnie Recap SPV 11 sp. z o.o. nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu przy ulicy Wodnej 2 w Krakowie w celach inwestycyjnych. Docelowo działalność Recap SPV 11 sp. z o.o. będzie polegać na realizacji inwestycji na nabytej nieruchomości poprzez budowę budynku usługowego z funkcją zamieszkania zbiorowego, przeznaczonego do okresowego pobytu ludzi z lokalami na wynajem.
Dla nieruchomości została wydana decyzja nr 874/6740.1/2024 z dnia 24 wrześnie 2024 roku zezwalająca na budowę budynku usługowego w funkcji opisanej powyżej, o łącznej powierzchni 15 613,05 mkw. Zgodnie z projektem w budynku będą zlokalizowane 392 jednostki przeznaczone na pobyt okresowy oraz 194 miejsca parkingowych. Właściciel projektu nie wyklucza możliwości realizacji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego o ile możliwe będzie uzyskanie nowego pozwolenia na budowę, dopuszczającego realizację projektu w tym kształcie (szczegóły tego postepowania przedstawiono w punkcie f). Właściciel projektu na ten moment nie prowadzi i nie planuje prowadzić innych projektów inwestycyjnych.
Właściciel projektu nie prowadził dotychczas działalności biznesowej za wyjątkiem nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy Wodnej 2 w Krakowie.

d) Hiperłącze do najnowszego sprawozdania finansowego właściciela projektu (jeśli dostępne)

Sprawozdanie finansowe Właściciela Projektu stanowi załącznik do AKII.

e) Kluczowe roczne finansowe dane liczbowe i wskaźniki właściciela projektu za ostatnie trzy lata

Sprawozdanie za okres	*01.01.2022 - 31.12.2022*	*01.01.2023- 31.12.2023*	*01.01.2024- 31.12.2024*	*01.01.2025- 31.03.2025(****)*
(i) obrót;	*0,- PLN*	*0,- PLN*	*0,- PLN*	*1.548,39 PLN*
(ii) zysk netto;	*-12.413,04 PLN*	*-24.128,69 PLN*	*-44.353,81 PLN*	*2.784.333,95 PLN*

(iii) aktywa ogółem;	*7.361.716,67 PLN*	*10.980.292,27 PLN*	*12.754.252,52 PLN*	*29.789.952,45 PLN*
(iv) marże zysku brutto, zysku operacyjnego i zysku netto;	*-*	*-*	*-*	*16,16%; 16,07%; 13,09%*
(v) zadłużenie netto; *stosunek kapitału obcego do kapitału własnego;*	*6.101.522,08 PLN* *-495,47*	*10.348.421,85 PLN* *-282,43*	*12.793.581,03 PLN(*)* *-153,98(*)*	*26.272.102,49 PLN(**)* *9,78*
(vi) wskaźnik płynności szybkiej; *wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia;*	*0,00* *0%*	*1,03* *0%*	*0,56* *0%*	*1,07* *20,58%*
(vii) wynik finansowy przed odsetkami, opodatkowaniem, deprecjacją i amortyzacją (EBITDA);	*-15.324,74 PLN*	*-29.788,50 PLN*	*-54.714,26 PLN*	*3.418.963,83 PLN*
(viii)stopa zwrotu z kapitału własnego;	*n/d(***)*	*n/d(***)*	*n/d(***)*	*2,11*
(ix) stosunek wartości niematerialnych i prawnych do aktywów ogółem	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*

(*) Właściciel projektu na dzień 31/12/2024 posiadał zobowiązania wobec jednostek powiązanych w łącznej kwocie 12.828.123,07 PLN, zaś zobowiązania wobec pozostałych jednostek stanowiły kwotę 9.500,00 PLN.

(**)Właściciel projektu na dzień 31/03/2025 posiadał zobowiązania wobec jednostek powiązanych w łącznej kwocie 23.942.279,32 PLN, zaś zobowiązania wobec pozostałych jednostek stanowiły kwotę 2.496.635,58 PLN z czego kwotę 2.483.636,36 PLN stanowił kredyt na VAT (przy czym na dzień 27.06.2025, kwota z tytuły kredytu na VAT uległa zmniejszeniu do kwoty PLN 44 570,72 w wyniku otrzymania przez Właściciela Projektu zwrotu podatku VAT i spłaty kredytu)

(***) zarówno licznik jak i mianownik stanowią wartość ujemną w związku z czym nie podlegają interpretacji

f) Opis Projektu

*Właściciel projektu chciałby dokonać refinansowania nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 8.896 mkw położonego przy ul. Wodnej 2 na działce ewidencyjnej numer 140/8 obręb P-29 Podgórze w Krakowie w woj. Małopolskim, oddanego w użytkowanie wieczyste, zabudowanego budynkami i urządzeniami stanowiącymi odrębna nieruchomość (**prawo użytkowania wieczystego gruntu, którego Właściciel projektu ma zamiar zrefinansować poprzez ten Projekt w dalszej części AKII będzie określane i używane zamiennie jako „Nieruchomość" lub „prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości"**), korzystając z pożyczki opartej na finansowaniu społecznościowym. Dla Nieruchomości założona jest księga wieczysta nr KR1P/00259243/0.*

Środki pozyskane w ramach finansowania społecznościowego zostaną przeznaczone na: i) częściową spłatę pożyczek udzielonych Właścicielowi Projektu przez podmioty powiązane w kwocie nie wyższej niż 12.000.000 , ii) działalność operacyjną spółki związaną z procesem tzw. land developmentu, mającego na celu zwiększenie wartości nabytej nieruchomości w kwocie nie mniejszej niż 2.000.000 PLN oraz iii) częściową obsługę rat odsetkowych.

Spłata Pożyczek udzielonych w ramach finansowania społecznościowego będzie dokonywana zgodnie z Harmonogramem wskazanym w Części G pkt d).

Spłata rat odsetkowych będzie odbywać się z: i) pozyskanych środków w ramach finasowania społecznościowego ii) środków własnych Właściciela projektu, iii) środków uzyskiwanych od Grupy Cavatina w ramach dokapitalizowania lub przyszłych pożyczek od podmiotów powiązanych z Grupy Cavatina.

Spłata kapitału zostanie dokonana jednorazowo w całości w dniu 30/06/2027. Spłata kapitału będzie pochodzić z i) planowanej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (możliwość sprzedaży do Grupy Cavatina lub do podmiotu zewnętrznego) (zgodnie z operatem szacunkowym z grudnia 2024 firmy Emmerson Evaluation Sp. z o.o. przygotowanym przez Rzeczoznawców Majątkowych wartość Nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi co najmniej PLN 26 860 000, w zależności od przyjętej metody wyceny. Właściciel liczy, iż w trakcie trwania finansowania społecznościowego, istotnie uda mu się zwiększyć wartość Nieruchomości, lub ii) środków uzyskiwanych z Grupy Cavatina w ramach dokapitalizowania lub przyszłych pożyczek od podmiotów powiązanych z Grupy Cavatina. Spłata kapitału może pochodzić z każdego z trzech powyższych źródeł, w dowolnych proporcjach. Potencjalny wzrost wartości Nieruchomości w ocenie Właściciela projektu może nastąpić poprzez uzyskanie nowego pozwolenia na budowę, umożliwiającego budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz towarzyszącą infrastrukturą. Inwestycja w tym kształcie nie jest zgodna z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zaś planowanie realizacji przyszłego przedsięwzięcia zakłada oparcie się o przepisy nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 roku. Aby przedsięwzięcie w tym charakterze było możliwe konieczne jest uzyskanie uchwały Rady Miasta zatwierdzającej Zintegrowany Plan Inwestycyjny („ZPI") dla Nieruchomości, dopuszczający taka zabudowę. Właściciel projektu złożył wniosek do Prezydenta Miasta Krakowa o rozpoczęcie procedury ZPI.

Część B: Główne cechy procesu finansowania społecznościowego oraz, stosownie do przypadku, warunki pozyskania kapitału lub pożyczania środków finansowych

a) Minimalna docelowa kwota środków finansowych, które mają zostać pożyczone, w jednej ofercie finansowania społecznościowego

12 000 000,- PLN. Równowartość w EUR: 2 823 529, 41EUR (data kursu wymiany – 02/07/2025)

Liczba ofert, które zostały zakończone przez właściciela projektu lub dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) w odniesieniu do danego Projektu

Spółka nie realizowała do tej pory crowdfundingu pożyczkowego dla Projektu.

b) Termin w którym ma zostać pożyczona docelowa kwota środków finansowych

Oferta zostanie zamknięta dla potencjalnych inwestorów w dniu 04.08.2025 o ile wcześniej oferta nie osiągnie maksymalnej kwoty docelowej.

c) Informacje dotyczące konsekwencji niepowodzenia w zaciągnięciu pożyczki środków finansowych w docelowej wysokości w terminie

W przypadku, gdy w ofercie finansowania społecznościowego nie zostanie osiągnięta docelowa kwota minimalna, oferta zostanie odwołana, a zobowiązania inwestorów wygasną. Wszelkie wpłacone przez inwestorów środki zostaną zwrócone, bez oprocentowania, w całości na rachunki bankowe, z których dokonano wpłat, w terminie do 2 dni roboczych od dnia zakończenia oferty. Inwestorzy nie poniosą żadnych opłat ani wydatków w wyniku nieosiągnięcia kwoty docelowej przez ofertę.

d) Maksymalna kwota oferty, jeżeli różni się od docelowej kwoty środków finansowych

15 000 000,- PLN. Równowartość w EUR:3 529 411,76 EUR (data kursu wymiany – 02/07/2025)

Maksymalna kwota i waluta oferty (w tym wartość równoważna w euro w przypadku walut innych niż euro), jeżeli taka kwota różni się od docelowej kwoty środków finansowych.

e) Kwota środków własnych przeznaczonych przez właściciela projektu na Projekt

Właściciel projektu sfinansował w całości nabycie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości ze środków obcych pochodzących z pożyczki od spółek z Grupy Cavatina, do której Właściciel projektu należy.

Właściciel projektu nabył Nieruchomość w dniu 28 marca 2025 roku za cenę netto 4.704.447,84 EUR oraz 200.000,00 PLN.

f) Zmiana struktury kapitału lub pożyczek właściciela projektu w związku z ofertą finansowania społecznościowego

Na dzień 31 marca 2025 roku Właściciel projektu posiadał długoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości PLN 23 942 279,32 (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset czterdzieści dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych 32/100 PLN), wynikające z pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane z tenorem w przedziale od 3 do 5 lat oraz krótkoterminowe zobowiązania finansowe z umowy kredytowej na kredyt na VAT z mBank na kwotę PLN 2 483 636,36 (przy czym na dzień 27.06.2025, kwota z tytuły kredytu na VAT uległa zmniejszeniu do kwoty PLN 44 570,72 w wyniku otrzymania przez Właściciela Projektu zwrotu podatku VAT i spłaty kredytu). Zgodnie z umową kredytową z mBank ustanowione zostały następujące zabezpieczenia: poręczenie Cavatina Spółki z o.o., udzielone na kwotę PLN 3 000 000 oraz notarialne oświadczenie Właściciela Projektu o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty PLN 3 750 000 wyniku przeprowadzenia niniejszej oferty finansowania społecznościowego struktura zadłużenia Spółki ulegnie istotnym zmianom. Środki pozyskane w ramach pożyczki, której minimalna kwota docelowa wynosi PLN 12 000 000, a maksymalna PLN 15 000 000, staną się głównym elementem zadłużenia Spółki. W związku z faktem, że środki pozyskane w drodze finansowania społecznościowego zostaną w części wykorzystane na refinansowanie istniejącego zadłużenia wobec podmiotów z grupy kapitałowej Cavatina łączny poziom zobowiązań finansowych nie zmieni się istotnie.

Część C: Czynniki ryzyka

a) ryzyko związane z Projektem:

- ***nieskutecznej spłaty istniejących zobowiązań Właściciela Projektu***

Ryzykiem Projektu jest ryzyko nieskutecznej spłaty istniejących zobowiązań Właściciela Projektu, co może prowadzić do powstania zaległości, naliczenia kar umownych, wypowiedzenia zawartych umów pożyczki lub innych niekorzystnych skutków dla Właściciela projektu np. reputacyjnych. Nieskuteczność spłaty zobowiązania może być wynikiem w szczególności zdarzeń operacyjnych, przykładowo cyberataków, oszustw wewnętrznych lub zdarzeń skutkujących utratą dostępu do rachunku, z którego ma zostać dokonana spłata.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *niskie.*

b) ryzyko związane z sektorem:

- ***ryzyko branżowe***

Główny obszar działalności Właściciela projektu to rynek deweloperski, który charakteryzuje się wysokim poziomem konkurencji oraz wysokim uzależnieniem od kondycji rynku nieruchomości. Rynek deweloperski to rynek atrakcyjny i szybko się rozwijający, co sprawia, że w tym segmencie pojawia się dużo nowych lokalnych deweloperów. Część podmiotów konkurencyjnych wobec Właściciela projektu charakteryzuje się dużą skalą działalności, jest obecna na rynkach wielu krajów, posiada łatwiejszy dostęp do źródeł finansowania. Ponadto, w związku ze znacznym rozdrobnieniem rynku, nie można wykluczyć pojawienia się tendencji konsolidacyjnych, których aktywnymi uczestnikami mogą być duże podmioty prowadzące działalność w skali międzynarodowej. Czynniki te mogą wpłynąć na obniżenie przewag konkurencyjnych Właściciela projektu i konieczność zastosowania przez nie agresywnych środków umożliwiających realizację założonej strategii rozwoju. W konsekwencji może się to przełożyć pogorszenie kondycji finansowej Właściciela projektu. Równocześnie, istotne ryzyko branżowe jest związane z sytuacją na rynku nieruchomości. Spadek popytu na nieruchomości wywołany wzrostem stóp procentowych, brakiem zainteresowania nabywców czy niekorzystnymi zmianami w otoczeniu regulacyjnym może spowodować niepowodzenie działalności deweloperskiej i w konsekwencji obniżenie rentowności inwestycji. Mając na uwadze powyższe, ryzyko branżowe związane jest między innymi ze wzrostem konkurencji, spadkiem popytu na produkty sprzedawane lub usługi oferowane przez podmioty z branży grupy kapitałowej do której należy Właściciel projektu, jak również zmianami technologicznymi, kondycją branży lub gałęzi gospodarki, co może wpływać na perspektywę rozwoju Właściciela projektu lub na jego sytuację finansową. Skutkiem materializacji tego ryzyka może być niezdolność Właściciela projektu do spłaty zobowiązań z tytułu Pożyczki.

Działania mitygujące (łagodzące) ryzyko:

Ryzyko branżowe ze swej istoty nie podlega mitygacji na poziomie Projektu – musi ono być mitygowane przez inwestora poprzez odpowiednie rozproszenie posiadanych środków finansowych pomiędzy inwestycje o różnym profilu ryzyka branżowego.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.*

c) ryzyko niewykonania zobowiązania / ryzyko związane z Właścicielem projektu:

- ***Ryzyko kredytowe (wypłacalności)***

Każdy Inwestor narażony jest na ryzyko niewywiązywania się przez Właściciela projektu ze zobowiązań, które wynikają z Pożyczki, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu kwoty głównej Pożyczki. Pożyczka nie jest lokatą bankową i nie jest objęta systemem gwarantowania depozytów czy też ochroną kapitału. Wywiązywanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Właściciela projektu, która może ulec zmianie w okresie związania umową Pożyczki. Ryzyko niewypłacalności Właściciela projektu zależne jest od jego wiarygodności kredytowej i jest związane z ryzykiem częściowej lub całkowitej utraty przez Właściciela projektu aktywów płynnych w wysokości umożliwiającej terminową spłatę całości Pożyczki. Zmiany pozycji finansowej Właściciela projektu, perspektyw jego rozwoju lub inne wydarzenia mogą skutkować niemożnością terminowej spłaty całości zobowiązania z tytułu Pożyczki. Właściciel projektu może również nie posiadać odpowiednich aktywów, które mogłyby zostać niezwłocznie spieniężone w celu spłaty zobowiązań, które wynikają z umowy Pożyczki, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu kwoty głównej. Ryzyko niewypłacalności może przejawiać się również poprzez bezskuteczność egzekucji w stosunku do Właściciela projektu, w tym egzekucji z zabezpieczeń. Ryzyko kredytowe jest związane również z ryzykiem upadłości Właściciela projektu lub wszczęciem postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do niego. W konsekwencji Właściciel projektu byłby zobowiązany podejmować odpowiednie działania zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa mającymi zastosowanie w danym postępowaniu. W przypadku postępowania upadłościowego zarząd nad majątkiem Właściciela projektu zostanie przejęty przez syndyka. Ryzyko kredytowe związane jest również z możliwością niewywiązywania się ze swoich zobowiązań przez kontrahentów, z którymi Właściciel projektu będzie zawierał umowy w ramach prowadzonej działalności. Jakiekolwiek opóźnienie lub nieprawidłowości w realizacji zobowiązań przez kontrahenta / kontrahentów mogą oznaczać poniesienie strat przez Właściciela projektu.

Działania mitygujące:

Ryzyko kredytowe jest mitygowane poprzez z jednej strony rzetelne gospodarowanie uzyskanymi środkami i zarządzanie płynnością finansową zgodnie z najlepszą wiedzą, doświadczeniem i kompetencjami zarządu Właściciela projektu, a z drugiej strony przez udzielone, prawne zabezpieczenia spłaty wierzytelności (hipoteka, zastaw rejestrowy, podporządkowanie wierzytelności z pożyczek od podmiotów z grupy kapitałowej Cavatina w stosunku do wierzytelności przysługujących Inwestorowi oraz pozostałym podmiotom współfinansującym projekt).

Wpływ na wartość Nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie spłaty Pożyczek, mają w szczególności działania rozwojowe, podejmowane na Nieruchomości przez Właściciela projektu. W ramach tych działań planowany jest podział Nieruchomości – przyszłe wydzielenie zlokalizowane będzie w jej południowej części, od strony ul. Wielickiej, przy granicy z działką budowlaną nr 140/20 (południowy wschód) oraz drogową nr 212 (południowy zachód). W wyniku podziału powstaną dwie nowe działki o powierzchniach odpowiednio 0,8596 ha i 0,0300 ha. Uzyskana decyzja o pozwoleniu na budowę (PnB) uwzględnia przyszłą modyfikację przebiegu granic i obejmuje swoim zakresem wyłącznie część działki nr 140/8. Nowo wydzielona działka o powierzchni około 0,0300 ha zostanie zbyta na rzecz niezależnego podmiotu trzeciego, niepowiązanego z Właścicielem projektu w sposób osobowy ani kapitałowy w wykonaniu postanowień zawartej umowy przedwstępnej. Na Nieruchomości znajdują się salon samochodowy, hala magazynowa, hala główna z cz. administracyjną, myjnia samochodowa wraz z towarzyszącymi urządzeniami takimi jak drogi wewnętrzne, ogrodzenia, bramy i place utwardzone. Nieruchomość znajduje się w zasięgu następujących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjnej, gazowej. Działka jest dobrze skomunikowana, najbliższe przystanki autobusowe znajdują się bezpośrednio przy Nieruchomości na ul. Wielickiej. Dojazd do pozostałych części miasta zapewniają linie autobusowe, które usytuowane są w odległości około 500 m od Nieruchomości. Dojazd do ścisłego centrum własnym środkiem transportu wynosić może około 15 minut, w godzinach szczytu może wydłużyć się dwukrotnie. W najbliższym otoczeniu Nieruchomości występuje zabudowa o zróżnicowanych funkcjach i standardzie. W bezpośrednim otoczeniu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowo-handlowa. Bezpośrednie sąsiedztwo Nieruchomości stanowi: od strony północnej – zabudowa usługowo-mieszkaniowa, od strony zachodniej – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, dalej trakcja kolejowa, od strony południowej – zabudowa mieszkaniowo-usługowa od strony wschodniej – ulica Wielicka. Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wielicka-Wschód" Nieruchomość położona jest terenie oznaczonym symbolem 5.U – tereny zabudowy usługowej). Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Wodnej. Działka nr 140/8 ma także pośredni dostęp do ul. Wielickiej poprzez działki 140/19, 140/24, 180/1, 162/5, 141/7, 141/5 i 162/8. Nieruchomość położona jest poza strefą płatnego parkowania. W sąsiedztwie Nieruchomości ogólnodostępne miejsca parkingowe są dostępne przy pobliskich ulicach. Na Nieruchomości docelowo planowana jest budowa budynku zamieszkania zbiorowego, przeznaczonego do okresowego pobytu ludzi z lokalami na wynajem / pobyt tymczasowy z garażem podziemnym wraz z budową dróg wewnętrznych, chodników, miejsc postojowych naziemnych oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zgodnie z uzyskaną decyzją pozwolenia na budowę.

Właściciel projektu, jako alternatywę dla powyższych działań, rozważa również budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz towarzyszącą infrastrukturą. Inwestycja w tym kształcie nie jest zgodna z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zaś planowanie realizacji przyszłego przedsięwzięcia zakłada oparcie się o przepisy nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 roku. Aby przedsięwzięcie w tym charakterze było możliwe konieczne jest uzyskanie uchwały Rady Miasta zatwierdzającej Zintegrowany Plan Inwestycyjny („ZPI") dla Nieruchomości, dopuszczający taka zabudowę. Właściciel projektu złożył wniosek do Prezydenta Miasta Krakowa o rozpoczęcie procedury ZPI.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.*

- ***Ryzyko braku spłaty Pożyczki***

Brak spłaty Pożyczki stanowi jedno ze zdarzeń, których wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Inwestorów do żądania spłaty zobowiązań z tytułu Pożyczek, w tym na stosownej drodze prawnej. Może się zdarzyć, że inni wierzyciele Właściciela projektu mogą być wówczas uprawnieni do żądania wcześniejszej spłaty swoich wierzytelności. W takim przypadku, Właściciel projektu może być narażony na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Pożyczki może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Właściciela projektu. W takim przypadku wierzytelność Inwestora może zostać zaspokojona w niepełnej wysokości lub wcale. W przypadku braku spłaty Pożyczki, Inwestor będzie musiał dochodzić swoich roszczeń w drodze odpowiedniego postępowania, co może generować po stronie Inwestora związane z tym koszty (zwłaszcza koszty dotyczące opłat sądowych).

Działania mitygujące:

Działania mitygujące obejmują działania związane z mitygowaniem ryzyka związanego z Projektem oraz ryzyka kredytowego, jak opisano wyżej. Dodatkowo, Właściciel projektu przedstawił list wsparcia biznesowego od spółek z Grupy Cavatina, Resi Capital S.A. (KRS: 0000838642) oraz Cavatina Sp. z o.o. (KRS: 0000528885), które deklarują udzielenie biznesowego wsparcia dla podmiotu ze swojej grupy kapitałowej, tj. spółki RECAP SPV 11 sp. z o.o., będącej Właścicielem projektu. Potencjalne niewywiązanie się z zobowiązania przez Właściciela projektu będzie miało negatywny wpływ na reputacje i wizerunek Grupy Cavatina, dlatego też, sygnatariusze listu wsparcia deklarują m.in. wspieranie działalności biznesowej Właściciela projektu na zasadzie należytej staranności, w celu utrzymania przez Właściciela projektu płynności prowadzonej działalności gospodarczej oraz wspierać w terminowym wykonaniu przez Właściciela projektu wszelkich zobowiązań wynikających z Umów Pożyczek. List wsparcia stanowi załącznik do AKII.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.*

Ryzyko związane z Zabezpieczeniem:

- ***ryzyko braku podziału nieruchomości***

W aktach Księgi Wieczystej nie ma zgody właściciela Nieruchomości – Gminy Kraków, na dokonanie jej podziału, co może powodować nieważność wydzielenia Nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.* Zgodnie z raportem Due Diligence Nieruchomości przygotowanym przez kancelarię prawną Sadkowski i Wspólnicy, w ocenie sporządzających raport: "*Biorąc pod uwagę upływ czasu od dokonanej czynności, jak również rękojmie wiary ksiąg wieczystych, ryzyko w tym zakresie należy uznać za niewielkie".*

- ***ryzyko związane z przejściem prawa użytkowania wieczystego do majątku wspólnego dawnych właścicieli***

W 2002 r. została zawarta umowa małżeńska rozszerzającą wspólność majątkowa m.in. na prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Następnie użytkownicy wieczyście przenieśli prawo użytkowania wieczystego pomimo nieujawnienia powyższego przejścia prawa do majątku wspólnego w księdze wieczystej, co może budzić wątpliwości w zakresie skuteczności kolejnych czynności.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.* Zgodnie z raportem Due Diligence Nieruchomości przygotowaną przez kancelarię prawną Sadkowski i Wspólnicy, w ocenie sporządzających raport: "*Biorąc pod uwagę upływ czasu od dokonanej czynności, jak również rękojmie wiary ksiąg wieczystych, ryzyko w tym zakresie należy uznać za niewielkie"*

- ***ryzyko rozwiązania umowy użytkowania wieczystego***

Zgodnie z umową użytkowania wieczystego, użytkownik wieczysty zobowiązał się do korzystania z Nieruchomości zgodnie z określonym powyżej celem użytkowania wieczystego jako „usługowym" wynikającym z Planu Miejscowego oraz do rozpoczęcia zabudowy Nieruchomości zgodnie z nowym celem prawa użytkowania wieczystego jako „usługowym" i zapisami Planu Miejscowego – nie później, niż do dnia 30 września 2024 r. oraz do zakończenia zabudowy nie później niż do dnia 31 grudnia 2026 r. Biorąc pod uwagę brak rozpoczęcia budowy, istnieje ryzyko wszczęcia przez właściciela postępowania w przedmiocie rozwiązania umowy.

Działania mitygujące (łagodzące) ryzyko: Zgodnie z raportem Due Diligence Nieruchomości przygotowaną przez kancelarię prawną Sadkowski i Wspólnicy.

W celu zminimalizowania ryzyka rekomendowane jest wszczęcie robót budowlanych w oparciu o wydane pozwolenie na budowę, a w przypadku kontynuowania inwestycji w oparciu o zintegrowany plan inwestycyjny – zmiana umowy użytkowania wieczystego. Pomimo formalnego niewywiązania się z terminu rozpoczęcia zabudowy określonego w umowie użytkowania wieczystego, ryzyko rozwiązania umowy zostało istotnie zredukowane z uwagi na następujące okoliczności:

1. Utrzymywanie bieżącego kontaktu z Urzędem Miasta
   Użytkownik wieczysty pozostaje w stałym, roboczym kontakcie z przedstawicielami Urzędu Miasta, na bieżąco informując o stanie zaawansowania procedur inwestycyjnych oraz planach dotyczących realizacji zabudowy. Otwartość na współpracę oraz transparentna komunikacja z organem właścicielskim nieruchomości świadczą o dobrej wierze i aktywnym podejściu inwestora.
2. Obiektywna niemożność dotrzymania narzuconych terminów
   Terminy wskazane w akcie notarialnym okazały się niemożliwe do dochowania z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego – ostateczność decyzji o pozwoleniu na budowę nastąpiła dopiero w kwietniu 2025 r., co uniemożliwiło wcześniejsze rozpoczęcie prac budowlanych. Tym samym, brak realizacji w wyznaczonym terminie wynikał z przyczyn administracyjno-proceduralnych, a nie zaniechania po stronie inwestora.

Z powyższych względów należy uznać, że ryzyko rozwiązania umowy użytkowania wieczystego jest ograniczone, a podejmowane działania ze strony użytkownika wieczystego potwierdzają jego wolę realizacji inwestycji zgodnie z umową oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Poziom ryzyka w analizowanym aspekcie przez sporządzającego raport Due Diligence Nieruchomości został określony jako *„średni"*

- ***ryzyko wygaśnięcia hipoteki w związku z rozwiązaniem umowy użytkowania wieczystego***

Z ryzykiem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego Nieruchomości związane jest ryzyko wygaśnięcia hipoteki umownej, która zostanie ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie. Ponieważ ryzyko jest bezpośrednio powiązane z ryzykiem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, jego poziom jest tożsamy z poziomem ryzyka rozwiązania umowy,*

Działania mitygujące (łagodzące) ryzyko: Działaniami mitygującymi ryzyko wygaśnięcia hipoteki są działania wskazane jako działania mitygujące ryzyko rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

d) ryzyko niższych lub opóźnionych zwrotów lub ich braku

Stopa zwrotu z inwestycji może zmieniać się z uwagi na okoliczności gospodarcze, a jej osiągnięcie nie jest gwarantowane. W razie materializacji ryzyka kredytowego lub wystąpienia innych niekorzystnych zdarzeń, istnieje ryzyko uzyskania stopy zwrotu innej (niższej) niż oczekiwana, a nawet utraty części lub całości zainwestowanego kapitału. Pożyczki udzielane na platformie finansowania społecznościowego nie są gwarantowane przez żadne instytucje publiczne o charakterze krajowym lub międzynarodowym (np. BFG, KDPW, Skarb Państwa). Równocześnie, w razie wzrostu stóp procentowych w gospodarce, wzrosnąć może koszt kapitału, co doprowadzi do spadku wartości inwestycji w Pożyczkę, z uwagi na wzrost kosztu alternatywnego.

Działania mitygujące:

Działania mitygujące obejmują działania związane z mitygowaniem ryzyka kredytowego, jak opisano wyżej.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.*

e) ryzyko awarii platformy

Istnieje ryzyko, że platforma finansowania społecznościowego nie będzie w stanie świadczyć usług czasowo lub na stałe, w tym w szczególności z uwagi na materializację ryzyka związanego z technologiami informacyjno-komunikacyjnymi. Z uwagi na cyberataki, błędy ludzkie, oszustwa wewnętrzne lub awarie i inne incydenty o charakterze organizacyjnym lub technicznym możliwe jest czasowe lub trwałe wyłączenie Platformy, co może skutkować poważnymi utrudnieniami w obsłudze udzielonych Pożyczek.

Działania mitygujące:

Dostawca usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) jest odpowiedzialny za prawidłowe działanie platformy i obsługę Pożyczek i dokłada wszelkich starań celem minimalizacji ryzyka awarii lub innego typu incydentów, w tym w szczególności posiada i wdraża systemy kontroli wewnętrznej oraz plany ciągłości działania, a także zarządza ryzykiem związanym z ICT w oparciu o wdrażane przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2554.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *niskie.*

f) ryzyka braku płynności inwestycji

Pożyczka zawierana na platformie finansowania społecznościowego nie jest instrumentem finansowym ani przedmiotem obrotu w systemie obrotu i może cechować się niską płynnością lub brakiem płynności. Istnieje ryzyko braku możliwości wyjścia z inwestycji w chwili w której Inwestor będzie tego oczekiwał lub na oczekiwanych warunkach.

Działania mitygujące:

Dostawca usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) umożliwia Inwestorom umieszczenie ogłoszenia o zamiarze sprzedaży wierzytelności z tytułu Pożyczki na Tablicy Ogłoszeń, jednak dojście transakcji do skutku jest uzależnione od zainteresowania potencjalnych nabywców i może skutkować koniecznością udzielenia dyskonta i utraty części oprocentowania lub poniesienia nominalnej straty kapitałowej. Tablica ogłoszeń nie jest systemem obrotu.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *wysokie.*

g) Inne ryzyka

- ***Ryzyko polityczno-prawne***

Ryzyko to związane jest z ogółem regulacji prawnych, w tym podatkowych. Zmiana przepisów prawa lub praktyki w postepowaniu organów administracji publicznej może w sposób bezpośredni lub pośredni wpływać na sytuację ekonomiczną Właściciela projektu i w szczególności istnienie i skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń. Skutkiem materializacji tego ryzyka może być niezdolność Właściciela projektu do spłaty zobowiązań z tytułu Pożyczki.

Z uwagi na charakter ryzyka, działania mitygujące nie są podejmowane.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.*

- ***Ryzyko związane z przepisami podatkowymi***

Polskie prawo podatkowe podlega ciągłym modyfikacjom, których należy spodziewać również w przyszłości. Zmiany te mogą polegać na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania lub wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych

w prawie UE, wynikających z wprowadzenia lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Właściciela projektu, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jego działalność i sytuację finansową. Przykładam może być, w szczególności, wymierzenie zobowiązań podatkowych, które będą natychmiast egzekwowalne przez organy skarbowe, skutkiem czego może wystąpić niezdolność Właściciela projektu do spłaty zobowiązań z tytułu Pożyczki. Ponadto, Inwestor może zostać narażony na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. W szczególności może zaistnieć ryzyko obowiązku poboru podatku u źródła od wypłacanych przez Właściciela projektu odsetek lub żądania przez Właściciela projektu dostarczenia przez Inwestora określonych dokumentów, w szczególności w zakresie rezydencji podatkowej Inwestora oraz dopełnienia przez Właściciela projektu innych procedur związanych ze spełnieniem obowiązku należytej staranności wymaganej w przepisach podatkowych.

Z uwagi na charakter ryzyka, działania mitygujące nie są podejmowane.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.*

- ***Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną***

Kondycja finansowa Właściciela projektu, jest uzależniona m.in. od warunków makroekonomicznych panujących w kraju i za granicą. Na wyniki finansowe osiągane przez Właściciela projektu istotny wpływ mają warunki makroekonomiczne określane wskaźnikami takimi jak: tempo wzrostu PKB, stopa bezrobocia, poziom wynagrodzeń, poziom płacy minimalnej oraz poziom inflacji. Przeciągająca się atmosfera kryzysu wpływa na stagnację rynkową, jak również na postawy i zachowania przedsiębiorstw oraz konsumentów, co sprowadza się do zamrożenia bądź wstrzymania wydatków inwestycyjnych oraz konsumenckich. To z kolei może wpłynąć negatywnie na osiągane przez Właściciela projektu przychody i wyniki. Skutkiem może być niezdolność Właściciela projektu do spłaty zobowiązań z tytułu Pożyczki.

Działania mitygujące:

W celu minimalizacji ryzyka związanego z sytuacją makroekonomiczną, na bieżąco monitorowane są warunki makroekonomiczne oraz prowadzone działania mające na celu dywersyfikację skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży i poprawę konkurencyjności oferty spółek Grupy Cavatina. Ryzyko makroekonomiczne ze swej istoty nie podlega bezpośredniej mitygacji na poziomie Projektu – musi ono być mitygowane przez Inwestora poprzez odpowiednie rozproszenie posiadanych środków finansowych pomiędzy inwestycje o różnym profilu ryzyka makroekonomicznego.

Poziom ryzyka zdaniem Właściciela projektu: *średnie.*

Ryzyka wskazane powyżej nie stanowią katalogu zamkniętego, a jedynie zawierają zestawienie ryzyk uznawanych za istotne przez Właściciela projektu. Nie jest wykluczone wystąpienie innych istotnych ryzyk, zarówno biznesowo-operacyjnych jak i typowych dla Pożyczek. Kolejność przedstawiania czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Właściciela projektu zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

Część G: Ujawnienie informacji dotyczących pożyczek

a) Charakter, okres i warunki pożyczki.

● ***Charakter pożyczki****: Pożyczka jest udzielana w ramach finansowania społecznościowego, a środki zostaną wykorzystane na refinansowanie nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 8.896 mkw położonego przy ul. Wodnej 2 na działce ewidencyjnej numer 140/8 obręb P-29 Podgórze w Krakowie w woj. Małopolskim, oddanego w użytkowanie wieczyste, zabudowanego budynkami i urządzeniami stanowiącymi odrębna nieruchomość , który został zakupiony w celach inwestycyjnych.*

● ***Okres pożyczki****: od dnia zawarcia Umowy Pożyczki do 30.06.2027*

● ***Istotne warunki****: ○ Stronami Umowy Pożyczki będą Właściciel projektu oraz Inwestor. Umowa przewidywać będzie zobowiązanie Inwestora do zapłaty kwoty Pożyczki na rzecz Właściciela projektu i zobowiązanie Właściciela projektu do bezwarunkowego zwrotu Pożyczki na warunkach wskazanych w Umowie Pożyczki. Inwestor ma 7 dni na dokonanie wypłaty kwoty Pożyczki i zobowiązany jest – w razie posiadania statusu Inwestora niedoświadczonego – tego dokonać dopiero po upływie okresu namysłu, który trwa 4 dni.*

■ ***Zabezpieczenia finansowania:*** *Zabezpieczenia finansowania zostały szczegółowo opisane w lit. c) poniżej.*

○ ***Proces ustanowienia zabezpieczeń i wypłaty Pożyczki:***

■ ***Ustanowienie zabezpieczeń przez Właściciela projektu*** *– Właściciel projektu jest zobowiązany w terminie do 30 dni liczonych od pomyślnego zakończenia oferty do ustanowienia Zabezpieczeń opisanych w lit. c) pkt 1, 2, 3 i 7 poniżej oraz przekazania związanych z nimi dokumentów Administratorowi Zabezpieczeń („**AZ**"). W przypadku hipoteki, strony ustalają za spełnienie warunku do wypłaty, przedstawienie i dostarczenie przez Właściciela Projektu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. W przypadku rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych w ramach inwestycji deweloperskiej jaka będzie realizowana na Nieruchomości Właściciel Projektu będzie zobligowany do ustanowienia w terminie pomiędzy 30 a 60 dni dodatkowych zabezpieczeń takich jak m.in. zawarcie z AZ umowy przelewu na zabezpieczenie praw autorskich majątkowych do projektu budowlanego budowli mających powstać w ramach inwestycji deweloperskiej jaka będzie realizowana na Nieruchomości, złożenie do depozytu notarialnego nieodwołalną i bezwarunkową zgodę na przeniesienie na rzecz AZ każdej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz zawarcie z AZ umowa przelewu wierzytelności z polisy Ubezpieczenia Ryzyk Budowlanych*

■ ***Weryfikacja zabezpieczeń*** *– Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie weryfikuje prawidłowość przekazanych dokumentów. Po zakończeniu weryfikacji Administrator informuje dostawcę świadczącego usługi finansowania społecznościowego o poprawności ustanowienia Zabezpieczeń.*

■ ***Wypłata pożyczki*** *– Administrator Zabezpieczeń po stwierdzeniu spełnienia warunków do wypłaty tj. po ustanowieniu zabezpieczeń opisanych w lit. c) pkt 1, 2, 3 i 7 poniżej, przekazuje do banku prowadzącego rachunek, na który dokonywane są wpłaty od Inwestorów, dyspozycję zwolnienia środków i wypłaty ich na następujące rachunki Właściciela projektu: dla wpłat w PLN: 68 1140 0039 0000 4366 8300 1001; dla wpłat w USD: 57 1140 0039 0000 4366 8300 1005.*

b) Mająca zastosowanie wysokość oprocentowania lub w stosownych przypadkach inne świadczenia dla inwestora.

Oprocentowanie stałe wynosi 10,75% p.a. (oprocentowanie nominalne w stosunku rocznym), przy czym Właściciel projektu ma możliwość bezkosztowej spłaty finansowania po upływie 12 miesięcy od chwili jego udzielenia. Wcześniejsza spłata przed upływem tego okresu wiąże się z koniecznością poniesienia opłaty za wcześniejszą spłatę równą kwocie odsetek jakie byłyby należne za okres pierwszych 12 miesięcy korzystania z finansowania.

c) Środki ograniczania ryzyka, w tym istnienie podmiotów udzielających zabezpieczenia lub gwarantów lub innych rodzajów gwarancji.

● *Zabezpieczenia:*

1) *Oświadczenie RECAP SPV 11 (Właściciela projektu) o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego na rachunek Inwestorów w trybie art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty co najmniej 150% finansowania udzielanego przez Inwestorów;*

2) Hipoteka umowna ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń z przysługującym jej najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na sumę stanowiącą 150% udzielanego finansowania;

3) Zastaw rejestrowy na 100% udziałów w RECAP SPV 11 z przysługującym mu najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na sumę stanowiącą 150% udzielanego finansowania ustanowiony na rzecz Administratora Zabezpieczeń, wraz z oświadczeniem z art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego z przedmiotu zastawu, wraz z przysługującym zastawnikowi prawem do wykonywania prawa głosu z jednego udziału od momentu zawarcia umowy zastawu;

4) Cesja praw do dokumentacji projektowej inwestycji deweloperskiej jaka będzie realizowana na Nieruchomości ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

5) W przypadku rozpoczęcia budowy Cesja praw do polisy ubezpieczenia robót budowlanych (CAR) realizowanych na Nieruchomości ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

6) Zgoda na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji deweloperskiej jaka będzie realizowana na Nieruchomości ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń złożona do depozytu notarialnego.

7) podporządkowanie wierzytelności z Pożyczek od podmiotów grupy kapitałowej Cavatina w stosunku do wierzytelności przysługujących Inwestorowi oraz pozostałym podmiotom Współfinansującym Projekt

● *Administrator Zabezpieczeń: Administrator Zabezpieczeń (**„AZ"**), profesjonalny podmiot prawny, reprezentuje interesy Inwestorów i zarządza procesem realizacji zabezpieczeń w przypadku naruszenia warunków umowy. Inwestorzy nie muszą podejmować działań samodzielnie – to Administrator odpowiada za prowadzenie postępowań egzekucyjnych.*

● *Poręczyciel: brak poręczyciela.*

Ryzyko związane z Zabezpieczeniem opisane jest w Części C lit. c niniejszego arkusza.

Dodatkowo, Właściciel projektu przedstawił list wsparcia biznesowego od spółek z Grupy Cavatina, Resi Capital S.A. oraz Cavatina Sp. z o.o., które deklarują udzielenie biznesowego wsparcia dla podmiotu ze swojej grupy kapitałowej, tj. spółki RECAP SPV 11 sp. z o.o., będącej Właścicielem projektu, jak opisano w Części C lit. c niniejszego arkusza.

d) Harmonogram spłaty kwoty głównej i odsetek.

*W trakcie trwania Umowy pożyczki nie są przewidziane częściowe spłaty kapitału. Właściciel projektu spłaci Pożyczkę jednorazowo w całości w dniu 30/06/2027 r. z zastrzeżeniem przysługującej możliwości wcześniejszej spłaty o których mowa w ppkt b) niniejszej sekcji. Odsetki płatne są w okresach miesięcznych według następującego wzoru: Odsetki = (Kwota udzielonej Pożyczki * Oprocentowanie nominalne w stosunku rocznym * Liczba faktycznych dni w danym okresie odsetkowym) / 365. Odsetki Umowne naliczane będą od Dnia Pomyślnego Zakończenia Kampanii (włącznie z tym dniem) do Dnia Spłaty Pożyczki (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem Pomyślnego Zakończenia Kampanii. Do chwili Pomyślnego Zakończenia Kampanii Pożyczka nie podlega oprocentowaniu, a jej ewentualny zwrot w tym okresie następuje w kwocie nominalnej.*

Harmonogram spłaty odsetek:

1 rata do 01/09/2025	*2 rata do 30/09/2025*	*3 rata do 31/10/2025*	*4 rata do 01/12/2025*	*5 rata do 31/12/2025*	*6 rata do 02/02/2026*
7 rata do 02/03/2026	*8 rata do 31/03/2026*	*9 rata do 30/04/2025*	*10 rata do 01/06/2026*	*11 rata do 30/06/2026*	*12 rata do 31/07/2026*
13 rata do 31/08/2026	*14 rata do30/09/2026*	*15 rata do 02/11/2026*	*16 rata do 30/11/2026*	*17 rata do 31/12/2026*	*18 rata do 01/02/2027*
19 rata do 01/03/2027	*20 rata do 31/03/2027*	*21 rata do 30/04/2027*	*22 rata do 31/05/2027*	*23 rata do 30/06/2027*	

e) Wszelkie przypadki niewykonania zobowiązań z tytułu umów kredytowych przez właściciela projektu w ciągu ostatnich pięciu (5) lat.

W odniesieniu do Właściciela projektu nie wystąpiły żadne przypadki niewykonania zobowiązań z tytułu pożyczek ani innych umów kredytowych w ciągu ostatnich pięciu lat.

f) Obsługa pożyczki, w tym sytuacje, gdy właściciel projektu nie wykonuje swoich obowiązków.

Spłaty należności z tytułu Pożyczki dokonuje Właściciel projektu w trybie i na warunkach przewidzianych w Umowie Pożyczki. Obsługa zabezpieczeń realizowana jest przy tym przez Administratora Zabezpieczeń, podmiot powołany przez dostawcę usług finansowania społecznościowego, który czuwa nad ustanowieniem oraz prawidłowością zabezpieczeń Umów Pożyczek zawieranych za jego pośrednictwem oraz koordynuje wykonywanie praw z przedmiotowych zabezpieczeń. W odniesieniu do Projektu, funkcję Administratora Zabezpieczeń pełnić będzie spółka Administratorzy Zabezpieczeń Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Solidarności 75/26, 00-090 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000691744, NIP: 5252720469, REGON: 368095366, reprezentowana przez Piotra Miłaka – Prezesa zarządu (dane kontaktowe: p.milak@adm-zab.pl)

W razie braku terminowej spłaty należności z tytułu Pożyczki:

- *W przypadku Braku Płatności AZ zobowiązuje się do prowadzenia działań zmierzających do odzyskania praw w postaci wierzytelności pieniężnych (kwota główna pożyczki, odsetki umowne, odsetki ustawowe za opóźnienie), w imieniu własnym, lecz na rachunek Inwestora.*
- *W przypadku braku spłaty Administrator podejmuje działania egzekucyjne, takie jak m.in. realizacja hipoteki, w celu zaspokojenia roszczeń Inwestorów. Przed podjęciem jakichkolwiek czynności mających na celu dochodzenie zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych, AZ wyznaczy Właścicielowi Projektu na piśmie dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin na dokonanie przez Właściciela Projektu spłaty wymagalnych wierzytelności zabezpieczonych przysługujących danemu Inwestorowi lub Współfinansującemu Projekt.*
- *Wszelkie środki uzyskane z egzekucji są proporcjonalnie dzielone między Inwestorów.*

Administrator działa w imieniu Inwestorów, przejmując na siebie całość procesu windykacyjnego i zarządzania zabezpieczeniami. Dzięki temu inwestorzy są chronieni i nie muszą indywidualnie dochodzić swoich praw. Wymagane jest, aby każdy Inwestor podpisał Umowę z Administratorem Zabezpieczeń za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.).

Część H: Opłaty, informacje i prawne mechanizmy dochodzenia roszczeń

a) Opłaty i koszty ponoszone przez inwestora w związku z inwestycją, w tym koszty administracyjne związane ze sprzedażą instrumentów dopuszczonych na potrzeby finansowania społecznościowego.

W tej sekcji przedstawiono w formie tabeli wszystkie bezpośrednie i pośrednie opłaty, prowizje, koszty i obciążenia poniesione przez Inwestorów w związku z inwestycją oraz wyjściem z niej.

Jeżeli podano kwoty w euro (lub innej właściwej walucie) oraz wartości procentowe, należy je obliczać w ujęciu rocznym ***dla hipotetycznej inwestycji w wysokości 10 000 EUR****.*

Opłaty, obciążenia i inne koszty		w EUR(lub innej właściwej walucie)	jako odsetek łącznej kwoty inwestycji	Przykłady (nie wyczerpują wszystkich możliwości)
Jednorazowe	**Koszty wejścia**	0 EUR	0 %	*Koszty poniesione przez Inwestora przy wejściu w inwestycję. Koszty te obejmują koszty związane z subskrypcją dokonaną przez Inwestora (takie jak opłaty notarialne, obciążenia początkowe i opłaty skarbowe) oraz koszty związane z aktywami bazowymi (takie jak wynagrodzenie za znalezienie i opłaty pośredników, opłaty notarialne, podatki od nieruchomości i inne podatki od nabycia)*
	Koszty wyjścia	0 EUR	0 %	*Koszty poniesione przez inwestora przy wyjściu z inwestycji w momencie zapadalności (takie jak wynagrodzenie za znalezienie i opłaty pośredników, opłaty notarialne, podatki od nieruchomości i inne podatki od nabycia, wydatki związane z likwidacją)*
Bieżące	Podatek "Belki" od zysków kapitałowych rozliczany przez każdego inwestora we własnym zakresie*	204,25EUR* 868,06PLN*	2,04 %	*Koszty poniesione przez Inwestora w okresie utrzymywania inwestycji (takie jak opłaty za przechowywanie i zarządzanie, wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych i opłaty z tytułu obsługi prawnej, bieżące podatki związane z inwestycją lub aktywami bazowymi)* *Obliczenia: **Hipotetyczna inwestycja** 42 500 zł (**10 000 EUR** po średnim kursie 1 EUR = 4.25 PLN). Odsetki za 12 miesięcy: 42 500 PLN × 0,1075 = 4 568,75PLN. Podatek Belki (19%): 4 568,75PLN × 0,19 =868,06 PLN tj. 204,25EUR
Dodatkowe	**Opłaty za wyniki/ Premie motywacyjne**	0 EUR	0 %	*Opłaty, które Inwestor uiszcza Właścicielowi projektu, jeżeli spełnione są określone parametry skuteczności*
	Inne koszty dodatkowe	0 EUR	0 %	*Wynagrodzenie za znalezienie, opłaty za refinansowanie, opłaty transakcyjne (w zakresie nieuwzględnionym w opłatach jednorazowych)*

b) Gdzie i w jaki sposób można bezpłatnie uzyskać dodatkowe informacje dotyczące Projektu i właściciela projektu

Inwestor może pozyskać dodatkowe informacje dotyczące działalności Właściciela projektu oraz Projektu w następujących miejscach: (i) Strona internetowa oferty finansowania społecznościowego – https://www.crowdrealestate.pl oraz (ii) Strona internetowa Grupy Cavatina – www.cavatina.pl,

c) W jaki sposób i do kogo inwestor może skierować skargę dotyczącą inwestycji lub postępowania właściciela projektu lub dotyczącą dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.).

Inwestor ma możliwość złożenia skargi dotyczącej inwestycji oraz Właściciela projektu na adres poczty elektronicznej Właściciela projektu: (ir.contact@cavatina.pl) lub na adres siedziby Właściciela projektu – ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków. Inwestor ma również możliwość złożenia skargi dotyczącej działalności dostawcy usług finansowania społecznościowego (Crowd Real Estate S.A.) lub Właściciela projektu w sposób wskazany w regulaminie dostępnym pod adresem: https://crowdrealestate.pl/regulamin-rozpatrywania-skarg.php. Pod wskazanym adresem dostępny jest wzór formularza skargi, z którego inwestor może, ale nie musi skorzystać. Skargi na działalność Crowd Real Estate S.A. lub właściciela projektu składane na adres mailowy: skargi@cre.pl lub w inny sposób bez wykorzystania formularza skargi powinny zawierać co najmniej: (i) wskazanie danych skarżącego (imię, nazwisko/nazwa, adres), (ii) dokładny opis zastrzeżeń do działalności właściciela projektu, Crowd Real Estate S.A. lub innego stosownego podmiotu; (iii) stosowne dokumenty uzasadniające zastrzeżenia wskazane w skardze oraz (iv) dokładne określenie oczekiwań skarżącego.

Podpis/y w imieniu Właściciela Projektu:

Barbara Maria Falewicz

Elektronicznie podpisany przez Barbara Maria Falewicz
Data: 2025.07.11 12:39:12 +02'00'

Anna Łagowska-Cioch

Elektronicznie podpisany przez Anna Łagowska-Cioch
Data: 2025.07.11 12:42:55 +02'00'