

## SUPLEMENT DO DOKUMENTU ZAWIERAJĄCEGO INFORMACJE O OFERCIE

(dalej: „Suplement”)

**Niniejszy materiał ma charakter informacyjny, a rodzaj oferty publicznej nie wymaga udostępnienia prospektu emisyjnego, ani memorandum informacyjnego.**

W związku z ofertą publiczną akcji na okaziciela, serii F, oferowanych przez emitenta – Spółkę działającą pod firmą: **CIELEŚNICA SPÓŁKA AKCYJNA**, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000746994, NIP: 5372643441, REGON: 3811688044 Cieleśnica 22, 21-504 Rokitno (dalej: „**Spółka**”, „**Emitent**” lub „**Cieleśnica**”), w uzupełnieniu treści przedstawionych w Dokumencie Informacyjnym, opublikowanym na stronie [www.akcje.cielesnica.com](http://www.akcje.cielesnica.com) (dalej: „**Dokument Informacyjny**”) Spółka wskazuje następujące informacje uzupełniające:

### I.

Na stronie 3 Dokumentu Informacyjnego, w części w której wskazano podstawowe informacje o Emitencie papierów wartościowych przedstawiono informacje o wniesionym aportie . W uzupełnieniu zaprezentowanych informacji o aportie, którym pokryte zostały akcje serii C Spółka wskazuje, iż przedmiotem wskazanego aportu była zorganizowana część przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą: Chwesiuk Barbara – BIALCON, NIP: 5370009800, REGON 030013462, w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego, która stanowi zespół składników materialnych i niematerialnych obejmujących wszystko co wchodzi w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w tym nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numerze: LU1B/00098878/9 o łącznej wartości 5.482.749,00 zł.



Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa została dokonana metodami mieszanymi: wycena rzeczoznawcy majątkowego, metoda odtworzeniowa i przepisy ustawy o rachunkowości (metoda księgową).

Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa ustalono w oparciu o:

- a) operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego z dnia 12 września 2018r.
- b) wycenę według metody odtworzeniowej,
- c) zasady wyceny określone w ustawie o rachunkowości.

Wartości nieruchomości gruntowej wraz z zespołem pałacowo – parkowym stanowi główną część aportu, której udział w aportie wynosi 91,82% (5.034.000,00 zł).

Wycena przedmiotowej nieruchomości została opracowana przez Panią Krystynę Kowaluk, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: WYCENY NIERUCHOMOŚCI I KOSZTORYSOWANIE ROBÓT KRYSZYNA KOWALUK z siedzibą w Białej Podlaskiej (21-500) ul. Zygmunta Augusta 13/149; uprawnienia Nr 1532 – Operat szacunkowy z dnia 12 września 2018r. Nieruchomość wykorzystywana była w działalności gospodarczej BIALCON Barbara Chwesiuk od 31.12.2013r. dla potrzeb hotelowo – restauracyjnych z zapleczem konferencyjnym, obecnie zaś przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana w tych samych celach przez Spółkę Cieleśnica SA.

Druga z zastosowanych metod wyceny należy do majątkowych metod wyceny przedsiębiorstw. Metoda została zastosowana w celu przedstawienia wartości aktywów (środków trwałych) nie objętych wyceną rzeczoznawcy majątkowego, w tym w szczególności wyposażenia zespołu pałacowo – gastronomicznego. Nabyte wyposażenie odzwierciedla charakter obiektu: zespół pałacowo-parkowy w Cieleśnicy obejmuje murowany pałac o architekturze klasycystycznej wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, wobec powyższego wyposażenie spełnia kryteria odpowiadające epoce (I połowa XIX wieku) i realizowane było wg indywidualnych zamówień.

Metodę księgową zastosowano do wyceny: zapasów, należności, środków pieniężnych (majątek obrotowy) i zobowiązań. Podstawą ustalenia wartości majątku obrotowego oraz kapitałów obcych były informacje z ewidencji księgowej firmy BIALCON Barbara Chwesiuk według stanu na dzień 31 sierpnia 2018r.

Zgodnie z zastosowanymi metodami wyceny wartość rynkowa wycenianej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, będącej przedmiotem aportu, na dzień 31.08.2018r. ukształtowała się na poziomie 5.482.749 zł (słownie: pięć milionów czterysta osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dziewięć złotych 00/100), zaś co istotne wartość księgowa wycenianego przedmiotu aportu, według stanu na dzień wyceny wynosiła 7.176.430 zł (słownie: siedem milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100), tj. wartość księgowa była wyższa o wartości rynkowej przedmiotu aportu.

## II.

W części dotyczącej informacji finansowych o emitencji papierów wartościowych wyszczególniono nieruchomości, których właścicielem jest Spółka. Uzupełniając Spółka wskazuje na przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości:

- (1) nieruchomości położonej w miejscowości Cieleśnica, gmina Rokitno, powiat bialski, województwo lubelskie, obręb 0001 CIELEŚNICA PGR, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o numerze 278, o obszarze 8,8223 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numerze: LU1B/00098878/9
  - sposób przeznaczenia: wskazana nieruchomość zabudowana jest zabytkowym pałacem oraz zespołem innych budowli stanowiących łącznie zespół pałacowo-parkowy. Przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana do świadczenia przez Spółkę usług hotelowo – restauracyjnych z zapleczem konferencyjnym.
  
- (2) nieruchomości położonej w miejscowości Cieleśnica, w obrębie Cieleśnica PGR, gminie Rokitno, powiecie bialskim, województwie lubelskim, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o numerze: 245, o obszarze 0,5700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze: KW Nr LU1B/00131885/5;
  - sposób przeznaczenia: wskazana nieruchomość zabudowana jest zabytkowym budynkiem gorzelni, który znajduje się w stanie wymagającym remontu, zaś docelowo Spółka zamierza prowadzić działalność zgodną z jej pierwotnym przeznaczeniem.

(3) nieruchomości położonej w miejscowości Cieleśnica, w obrębie Cieleśnica PGR, gminie Rokitno, powiecie bialskim województwie lubelskim, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o numerze 281/1, o obszarze 0,4120 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1B/00131885/5.

- sposób przeznaczenia: wskazana nieruchomość zabudowana jest zabytkowym budynkiem winiarni, który znajduje się w stanie wymagającym remontu, zaś docelowo Spółka zamierza prowadzić działalność zgodną z jej pierwotnym przeznaczeniem.

(4) nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 9, stanowiący odrębną nieruchomość, położony w miejscowości Cieleśnica nr 23, gminie Rokitno, powiat bialski, dla którego Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą o numerze: LU1B/00093049/4. Z prawem własności przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący 21/173 części zabudowanej nieruchomości gruntowej działki gruntu o numerze 252, położonej w miejscowości Cieleśnica, gmina Rokitno, powiat bialski, o obszarze 0,0173 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą o numerze: LU1B/00059936/9. Nadto z przedmiotowym lokalem związany jest udział wynoszący 832/9878 części niezabudowanej nieruchomości gruntowej działki o numerze 249/1 położonej w miejscowości Cieleśnica, gminie Rokitno, powiat bialski, o obszarze 0,9878, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą o numerze: LU1B/00063233/2

- sposób przeznaczenia: Lokal jest wykorzystywany przez Spółkę celem świadczenia usług wynajmu krótkoterminowego, nadto zgodnie z zamierzeniem Spółki lokal będzie pełnił funkcję mieszkania pracowniczego.

### III.

Na stronie 6 Dokumentu Informacyjnego, w części oznaczonej jako „*Informacje o oferowanych papierach wartościowych*” winno zostać wskazane, że Spółka oferuje 250 000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, zamiast omyłkowego od 1 do 250 000 akcji.

#### IV.

W części obejmującej czynniki ryzyka Spółka wskazuje na następujące dodatkowe czynniki ryzyka związane z inwestowaniem w Oferowane Akcje Spółki. Jednocześnie celem podjęcia decyzji o zainwestowaniu w oferowane Akcje należy zapoznać się ze wszystkimi czynnikami ryzyka przedstawionymi przez Spółkę, w tym czynnikami ryzyka przedstawionymi w Dokumencie Informacyjnym.

##### **(1) Ryzyko upadłości Emitenta**

Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jej wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa upadłościowego. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta akcjonariusze mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a ich zbycie może być utrudnione albo niemożliwe.

##### **(2) Ryzyko niezrealizowania celów emisji Akcji Oferowanych**

Emitent podejmuje działania zmierzające do realizacji celów emisji Akcji Oferowanych. Niemniej jednak wszelkie opóźnienia lub brak możliwości realizacji poszczególnych celów emisji Akcji Oferowanych, w szczególności zakupu aparatury destylacyjnej, wyposażenia winiarni, nieruchomości oznaczonej w Dokumencie Informacyjnym, a także opóźnienie lub brak możliwości budowy budynku przeznaczonego na cele usług noclegowych Spółki, w tym ze względu na okoliczności niezależne od Emitenta, może mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, co może utrudniać lub uniemożliwiać realizację dalszych zamierzeń Spółki. Niezrealizowanie celów emisji może skutkować nieosiągnięciem



zakładanych przychodów lub zwiększeniem kosztów działania, na skutek wydłużonego czasu realizacji przyjętych założeń, a tym samym przekładać się na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

### **(3) Ryzyko niezarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego**

Inwestor stanie się akcjonariuszem Spółki z chwilą rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji serii F przez sąd rejestrowy. Zamiarem Emitenta jest złożenie wniosku o rejestrację podwyższenia kapitału niezwłocznie po dokonaniu przydziału Oferowanych Akcji, przy zachowaniu wszystkich wymogów formalnych określonych przez właściwe przepisy prawa. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której sąd rejestrowy odmówi zarejestrowania podwyższenia kapitału w związku z niespełnieniem wymogów formalnych przez Spółkę. W przypadku niezarejestrowania podwyższenia wpłacone środki zostaną zwrócone Inwestorom, jednakże wpłaty zostaną zwrócone bez odsetek i odszkodowań.

### **(4) Ryzyko krótkiej historii działalności i krótkiej historii finansowej**

Spółka została zarejestrowana w KRS w 2018 roku. Krótka historia działalności w tej branży niesie za sobą ryzyko związane z wizerunkiem, Spółki polegające na ograniczonej rozpoznawalności marki wypracowywanej przez Spółkę. Nowopowstałym przedsiębiorstwom trudno jest wdrożyć się w nasycony rynek i zdobyć klientów. Istnieje zatem ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie w krótkim czasie osiągnąć oczekiwanej pozycji na rynku, przez co może nie być zdolna aby konkurować w sposób efektywny. Ryzyko związane z krótką historią finansową Spółki powoduje brak możliwości bazowania na dotychczasowych wynikach finansowych Spółki jako na wynikach stałych, pewnych w zakresie, w którym można by oczekiwać, że wyniki te na obecnym poziomie będą występowały w kolejnych latach obrotowych.

### **(5) Ryzyko utraty przez Inwestora całości lub części kapitału**

Finansowanie udziałowe, w tym poprzez objęcia Akcji Oferowanych nie może być utożsamiane z produktem oszczędnościowym gwarantującym pewny zysk. Zainwestowane środki nie są objęte żadnymi gwarancjami. W przypadku niepowodzenia projektu realizowanego przez Spółkę lub w przypadku likwidacji

Spółki Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie inwestowanie w akcje, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą uwzględniającą różne czynniki ryzyka oraz okoliczności, w tym również te ryzyka nie wymienione w niniejszym dokumencie.

#### **(6) Ryzyko braku płynności Akcji Oferowanych Emitenta (brak aktywnego rynku)**

Akcje Oferowane nie będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym. Brak płynności Akcji Oferowanych może w szczególności wypłynąć na możliwą do uzyskania cenę sprzedaży Akcji Oferowanych, która może być istotnie niższa od ceny, po której zostały nabyte. Ryzyko braku płynności Akcji Oferowanych wiąże się również z brakiem łatwo dostępnych instrumentów umożliwiających obrót Akcjami Oferowanymi. Oznacza to, że sprzedaż Akcji Oferowanych wiąże się z koniecznością samodzielnego poszukiwania przez Inwestora nabywcy Akcji Oferowanych.

#### **V.**

W treści Dokumentu Informacyjnego wskazano na ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu oraz na ryzyko związane z wypłatą dywidendy w przyszłości. Poniższe informacje stanowią uzupełnienie informacji przedstawionych w treści Dokumentu Informacyjnego.

#### **Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu**

Obecnie głównym akcjonariuszem Spółki jest Pani Barbara Chwesiuk - założycielka Spółki i Prezes jej Zarządu. Nie można wykluczyć, że sposób wykonywania prawa głosu przez akcjonariusza większościowego może nie być zbieżny z zamierzeniami i interesami pozostałych akcjonariuszy, co może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i realizowane wyniki (jak również i na stopę zwrotów ze środków zainwestowanych przez akcjonariuszy mniejszościowych). Emitent nie jest w stanie w żaden sposób wyeliminować czy ograniczyć tego ryzyka. Podkreślić należy, iż Prezes Zarządu Spółki posiada

5.582.749 akcji Spółki, co daje prawo do 5.608.749 głosów przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w związku z uprzywilejowaniem akcji serii A co do głosu w ten sposób, że na każdą akcję tej serii przypada 2 głosy.

### **Ryzyko związane z wypłatą dywidendy w przyszłości**

Możliwość wypłaty dywidendy w przyszłości oraz jej wysokość będzie zależeć od szeregu czynników, w tym: dostępnej do podziału kwoty zysku i kapitałów rezerwowych (tj. osiągnięcia przez Spółkę dodatnich wyników finansowych w przyszłości), wydatków i planów inwestycyjnych, zysków generowanych w danym okresie, rentowności czy stopnia zadłużenia Emitenta. Ponadto, zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, dywidenda jest wypłacana wyłącznie w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie stosowną uchwałę o przeznaczeniu zysku do podziału pomiędzy akcjonariuszy. Zarząd nie jest zobowiązany do proponowania Walnemu Zgromadzeniu podjęcia takiej uchwały za dany rok obrotowy. Nawet jeżeli Zarząd zarekomenduje przeznaczenie zysku za dany rok obrotowy na wypłatę dywidendy, Zarząd nie może zagwarantować, że Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmie odpowiednią uchwałę umożliwiającą wypłatę dywidendy. Brak pewności co do możliwości wypłaty dywidendy może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, a także wyniki działalności Spółki i cenę Akcji Oferowanych. Nadto, zgodnie z uchwałą nr 5 NWZ z dnia 29 maja 2020 roku oferowane akcje serii F uczestniczą w dywidendzie począwszy od 1 stycznia 2021r. tj. nie są równe w prawach z akcjami istniejącymi.

### **VI.**

Spółka niniejszym dokonuje zmiany tytułu części zawierającej opis czynników ryzyka, znajdujący się na stronie nr 12 Dokumentu Informacyjnego. Pierwotny tytuł w brzmieniu „Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim działalność prowadzi Emitent oraz Akcjami Oferowanymi Ryzyka związane z warunkami makroekonomicznymi oraz dotyczące sektora, w którym Spółka prowadzi działalność.” zastępuje się słowami: „Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim działalność prowadzi Emitent. Ryzyka związane z warunkami makroekonomicznymi oraz dotyczące sektora, w którym Spółka prowadzi działalność.”



## VII.

Do suplementu do Dokumentu Informacyjnego dołączono:

- (1) Skan uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 maja 2020 roku w sprawie wyłączenia dotychczasowych akcjonariuszy z prawa poboru akcji.

Ewentualne dalsze zmiany niniejszego Dokumentu Informacyjnego będą zamieszczane w miejscu jego publikacji.

---

Cieleśnica, dnia 7 sierpnia 2020 roku

### **OŚWIADCZENIE EMITENTA O ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE**

Działając w imieniu Spółki pod firmą: **Cieleśnica S.A.** z siedzibą w Cieleśnicy, adres: Cieleśnica 22, 21-504 Rokitno, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000746994, NIP: 5372643441 (dalej: „Spółka”), jako Prezes Zarządu uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółki, w trybie art. 37 a ust. 2 pkt 4 w związku z art. 37 a ust. 3 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, niniejszym oświadczam, że Spółka ponosi odpowiedzialność za informacje zawarte w powyższym dokumencie. Jednocześnie oświadczam, że zgodnie z zarówno moją jak i Spółki najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności informacje zawarte w dokumencie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym.

---

Barbara Chwesiuk  
Prezes Zarządu

**UCHWAŁA nr 4**

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia**

**Spółki pod firmą CIELEŚNICA S.A. z siedzibą w Cieleśnicy**

**z dnia 29 maja 2020 roku**

**w sprawie: pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru akcji nowej emisji serii F**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, działając na podstawie art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, po zapoznaniu się z opinią Zarządu Spółki uzasadniającą pozbawienie prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną postanawia, co następuje:-----

**§ 1**

1. Pozbawia się dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru nie **mniej niż 1 (jednej)** i nie więcej 250 000 (dwustu pięćdziesięciu tysięcy) akcji nowej emisji serii „F”, które zostaną wyemitowane w ramach subskrypcji otwartej, zgodnie z art. 431 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych, na podstawie powziętej w dniu dzisiejszym uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o podwyższeniu kapitału zakładowego.-----
2. Akcje Serii F zostaną zaoferowane do objęcia nieoznaczonym adresatom w drodze oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.-----

**W głosowaniu nad uchwałą nr 4 oddano: -----**

- ogółem ważnych głosów – 5.608.749, co odpowiada 88,88 % kapitału zakładowego, -----
- głosów „Za” – 5.608.749, -----
- głosów „Przeciw” – 0, -----
- głosów „Wstrzymujących się” – 0.-----

**Przewodnicząca stwierdziła, że uchwała została przyjęta 5.608.749 głosami „za” w głosowaniu jawnym. -----**

**Ad 7 porządku obrad: -----**

Przewodnicząca zaproponowała podjęcie uchwały o następującej treści: -----