

SUPLEMENT NR 1
DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO
IV PROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA
ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 26 MAJA 2025 R.

Niniejszy suplement nr 1 do prospektu podstawowego IV Prospektowego Programu Emisji Obligacji Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**”), zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 26 maja 2025 r. („**Prospekt**”) stanowi suplement sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego („**Suplement**”). Terminy pisane w Suplemencie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Suplement został sporządzony w związku z wystąpieniem „*nowego znaczącego czynnika*” w rozumieniu art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, tj. opublikowaniem przez Podmiot Zabezpieczający w dniu 30 maja 2025 r. (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2024, (ii) sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2024, (iii) jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2024 oraz (iv) sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2024, które to dokumenty zostają włączone do Prospektu przez odniesienie.

Suplement publikowany jest przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje emitowane na podstawie Prospektu, w związku z czym prawo do wycofania zgody na subskrypcję Obligacji po udostępnieniu niniejszego Suplementu nie ma zastosowania.

W przypadku udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu do Prospektu po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, inwestor, który złożył zapis na Obligacje danej serii przed udostępnieniem tego suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w terminie 3 (trzech) dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem inwestorowi Obligacji danej serii, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu na Obligacje danej serii następuje poprzez złożenie oświadczenia w tym przedmiocie firmie inwestycyjnej, która przyjęła od inwestora zapis na Obligacje danej serii (w sposób przewidziany w regulacjach wewnętrznych takiej firmy inwestycyjnej). Emitent może dokonać przydziału Obligacji danej serii nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 05 czerwca 2025 r.

W treści Prospektu wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w zamieszczonym w pkt. 2.2 Prospektu opisie czynnika ryzyka pn. „Ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia”, po akapicie 3 (str. 24) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„W tabeli poniżej przedstawiono wyliczenia luki płynności Podmiotu Zabezpieczającego wg stanu na 31.12.2024 r., bez uwzględniania w przepływach wpływów hipotetycznych i prognozowanych, tj. np. wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży mieszkań i budynków komercyjnych oraz wpływów z należności wynikających z umów sprzedaży i najmu mieszkań oraz powierzchni biurowej i usługowej.

tys. zł	Okres zapadalności				Razem
Zobowiązania finansowe	2025	2026	2027	2028 i później	
Zobowiązania wobec banków:	219 433	51 288	396 698	618 078	1 285 497
- kredyty	209 129	49 277	395 321	618 078	1 271 805
- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	10 304	2 011	1 377	0	13 692
Zobowiązania z tytułu obligacji:	111 936	133 482	293 073	70 898	609 389
Zobowiązania z tytułu pożyczek:	116 975	183 744	46 808	9 256	356 784
- od jednostek powiązanych	39 092	0	0	9 256	48 348
- od jednostek niepowiązanych	77 883	183 744	46 808	0	308 436
Zobowiązania z tytułu leasingu:	5 850	5 402	3 113	53 233	67 598
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego:	43 910	0	0	0	43 910
Zobowiązania finansowe łącznie (A)	498 104	373 917	739 692	751 465	2 363 177
Należności finansowe	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pożyczek:	0	0	0	7 383	7 383
- od jednostek powiązanych	0	0	0	7 383	7 383
- od jednostek niepowiązanych	0	0	0	0	0
Należności finansowe łącznie (B)	0	0	0	7 383	7 383
Środki pieniężne na 31.12.2024 (C)	22 103	0	0	0	22 103
Luka płynności (A-B-C)	476 001	373 917	739 692	744 082	2 333 691
Skumulowana luka płynności	476 001	849 917	1 589 609	2 333 691	

Źródło: Dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego”;

- 2) w pkt. 3.6.2 Prospektu (Prezentacja informacji finansowych i innych danych Podmiotu Zabezpieczającego), po akapicie 5 (str. 35) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania w dniu 30 maja 2025 r., zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.”;

- 3) w pkt. 3.8 Prospektu (Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie) (str. 37) dodaje się nowe podpunkty 14) – 17) w następującym brzmieniu:

„14) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowano w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/gkcavatina-sp-z-oo-sprfinan-2024-12-31-ENxf2ngw-1748602130.pdf>;

15) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowano w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/bdo-szb-cavatina-31122024-ssfpdf-sig-5X041py1-1748602103.pdf>;

16) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowano w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/cavatina-sp-z-oo-sprfinan-2024-12-31-M7lxuiwm-1748601988.pdf>;

17) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowano w dniu 30 maja 2025 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://cavatina.pl/storage/public/files/bdo-szb-cavatina-31122024-jsf-sig-86JFr2vD-1748601909.pdf>;”;

- 4) w pkt. 11.3 Prospektu (Biegły rewident), w części „Biegły rewident Podmiotu Zabezpieczającego”, po akapicie 3 (str. 141) dodaje się nowe akapity w następującym brzmieniu:

„Badanie (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. oraz (ii) jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. przeprowadziła BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa), wydając

sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badanie ww. rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego przeprowadził Krzysztof Lebiest, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13639).

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. nie jest w żaden sposób powiązana z Podmiotem Zabezpieczającym. BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem ewidencyjnym 3355.”.

W imieniu Spółki:

Rafał Malarz - Prezes Zarządu