



(spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS pod nr 0000690167)

## SUPLEMENT NR 2

### DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

#### CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

#### ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 25 KWIETNIA 2024 ROKU

Niniejszy suplement nr 2 do prospektu podstawowego programu emisji obligacji Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („Spółka”), zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 kwietnia 2024 roku („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 29 maja 2024 r. (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2023, (ii) sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2023, (iii) jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2023 oraz (iv) sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2023, które to dokumenty zostają włączone do Prospektu przez odniesienie.

*Suplement publikowany jest przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowane na podstawie Prospektu. Z uwagi na powyższe, 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 2 (dwóch) 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 następuje przez oświadczenie złożone wobec firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje danej serii. 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 2024 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 31.12.2023 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
	do 31.12.2024	2025	2026	2027	2028 i później	
<b>Zobowiązania finansowe</b>						
Zobowiązania wobec banków:	134 386	179 847	35 862	334 250	545 899	1 230 244
- kredyty	134 386	179 847	34 282	334 250	545 625	1 228 390
- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	0	0	1 580	0	274	1 854
Zobowiązania z tytułu obligacji:	76 986	110 880	115 451	90 960	0	394 277
Zobowiązania z tytułu pożyczek:	83 593	219 231	60 861	0	0	363 685
- od jednostek powiązanych	41 357	0	0	0	0	41 357
- od jednostek niepowiązanych	42 236	219 231	60 861	0	0	322 328
Zobowiązania z tytułu leasingu:	5 398	5 345	4 737	2 656	47 392	65 527
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego:	39 358	0	0	0	0	39 358
<b>Zobowiązania finansowe łącznie (A)</b>	<b>339 721</b>	<b>515 303</b>	<b>216 910</b>	<b>427 866</b>	<b>593 291</b>	<b>2 093 091</b>
<b>Należności finansowe</b>						
Należności z tytułu pożyczek:	0	0	0	0	12 456	12 456
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0	12 456	12 456
- od jednostek niepowiązanych	0	0	0	0	0	0
<b>Należności finansowe łącznie (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 456</b>	<b>12 456</b>
<b>Środki pieniężne na 31.12.2023 (C)</b>	<b>115 210</b>					<b>115 210</b>
<b>Luka płynności (A-B-C)</b>	<b>224 511</b>	<b>515 303</b>	<b>216 910</b>	<b>427 866</b>	<b>580 835</b>	<b>1 965 425</b>
<b>Skumulowana luka płynności</b>	<b>224 511</b>	<b>739 814</b>	<b>956 724</b>	<b>1 384 590</b>	<b>1 965 425</b>	

Źródło: Dane zarządcze Podmiotu Zabezpieczającego”;

- 2) w pkt. 3.6.2 Prospektu (Prezentacja informacji finansowych i innych danych Podmiotu Zabezpieczającego), w akapicie 1 (str. 35) dodaje się zdanie drugie w następującym brzmieniu:

„W dniu 11 maja 2023 r., działając w oparciu o art. 45 ust. 1a i 1c Ustawy o Rachunkowości oraz art. 55 ust. 6 i 8 Ustawy o Rachunkowości, w związku z zamiarem pozyskiwania finansowania poprzez emisję papierów wartościowych i ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na jednym z rynków regulowanych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zgromadzenie Wspólników Podmiotu Zabezpieczającego podjęło uchwałę w przedmiocie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego oraz jednostkowych sprawozdań finansowych Podmiotu Zabezpieczającego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Pierwszym rocznym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z MSSF są sprawozdania finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2023 r.”;

- 3) 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 2023 r. zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania w dniu 29 maja 2024 r., zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.”;

- 4) w pkt. 3.8 Prospektu (Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie) (str. 37) dodaje się nowe podpunkty 19) – 22) w następującym brzmieniu:

„19) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowano w dniu 29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/05/GKCAVATINA%20SP%20zoo-SprFinan-2023-12-31-PL.pdf>;

20) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowano w dniu 29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/05/BDO%20SzB%20Cavatina\\_31.12.2023%20SSF-sig.pdf](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/05/BDO%20SzB%20Cavatina_31.12.2023%20SSF-sig.pdf);

21) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowano w dniu 29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem:

<https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/05/CAVATINA%2OSP%20zoo-SprFinan-2023-12-31-PL.pdf>;

- 22) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowano w dniu 29 maja 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/05/BDO%20SzB%20Cavatina\\_31.12.2023%20JSF-sig.pdf](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/05/BDO%20SzB%20Cavatina_31.12.2023%20JSF-sig.pdf).”;
- 5) w pkt. 11.3 Prospektu (Biegły rewident), w części „*Biegły rewident Podmiotu Zabezpieczającego*”, po akapicie 1 (str. 136 - 137) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„Badanie (i) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. oraz (ii) jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego 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), 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).”.

**W imieniu Spółki:**

---

Rafał Malarz - Prezes Zarządu