

SUPLEMENT NR 3

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 3 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**”), w tym dotyczący Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C opublikowanych przez Spółkę w dniu 27 listopada 2025 r. na stronie internetowej Spółki <https://cavatina.pl/obligacje/iv-program-publicznej-emisji-obligacji> („**Ostateczne Warunki Emisji Obligacji Serii P2025C**”) 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 „*nowych znaczących czynników*” w rozumieniu art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, tj.: (i) zawarciem w dniu 01 grudnia 2025 r. umowy inwestycyjnej, która zakłada objęcie przez inwestora akcji pozwalających osiągnąć 30% udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Resi Capital za inwestycję w kwocie 47.500.000 EUR oraz (ii) podjęciem przez Zarząd Spółki w dniu 02 grudnia 2025 r. – w związku z obserwowanym, wysokim zainteresowaniem Inwestorów objęciem Obligacji Serii P2025C, w tym w zamian za posiadane przez Inwestorów obligacje Spółki serii P2022B-P2022D – uchwały w przedmiocie zwiększenia wielkości emisji Obligacji serii P2025C.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, Inwestor, który złożył zapis na Obligacje serii P2025C przed udostępnieniem Suplementu, a któremu Obligacje serii P2025C nie zostały jeszcze dostarczone, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu na Obligacje serii P2025C. Taki Inwestor może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 3 (trzech) dni roboczych po publikacji Suplementu, tj. do dnia 10 grudnia 2025 r. (włącznie). Inwestor może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie oświadczenia w tym przedmiocie firmie inwestycyjnej, która przyjęła od tego Inwestora zapis na Obligacje serii P2025C. W celu ustalenia formy i trybu złożenia przez Inwestora oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu Inwestor powinien skontaktować się z firmą inwestycyjną, która przyjęła od tego Inwestora zapis na Obligacje serii P2025C.

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

W treści Prospektu wprowadza się następujące zmiany:

1) w pkt. 10.3.9 Prospektu, bezpośrednio po wstępie (str. 134), dodaje się następującą treść:

„Umowa inwestycyjna z dnia 1 grudnia 2025 r.

W dniu 1 grudnia 2025 roku, pomiędzy Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (podmiot kontrolowany przez Fidera) reprezentowanym przez Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. („**Inwestor**”) oraz Cavatina Group S.A. („**Cavatina**”) przy udziale Resi Capital S.A. („**Spółka**”) doszło do zawarcia umowy inwestycyjnej („**Umowa**”).

Umowa określa warunki na jakich zostanie zrealizowana inwestycja kapitałowa Inwestora w Spółce („**Inwestycja**”) w kwocie 47.500.000 EUR („**Kwota Inwestycji**”), która polegać będzie m.in. na: (i) podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji oraz objęciu przez Inwestora, (ii) wykorzystaniu kwoty pochodzącej z Inwestycji na realizację projektów mieszkaniowych. Dzień zamknięcia Inwestycji został określony na dzień nie późniejszy niż 22 grudnia 2025 roku („**Dzień Zamknięcia**”).

W Dniu Zamknięcia podjęta zostanie uchwała zgromadzenia wspólników Spółki podwyższająca kapitał zakładowy Spółki o kwotę 16.350.000 PLN poprzez emisję 16.350.000 akcji imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda. Różnica pomiędzy Kwotą Inwestycji a kwotą podwyższenia kapitału zakładowego zostanie

przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki. Rejestracja w KRS podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozwoli Inwestorowi uzyskać 30% udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, a tym samym 30% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Umowa reguluje również mechanizmy wyjścia z Inwestora z Inwestycji: (i) po upływie określonego Umową czasu, w tym w razie braku wyjścia w inny sposób, skorzystanie z opcji żądania nabycia przez Cavatinę wszystkich akcji posiadanych przez Inwestora, albo (ii) wystąpienia zdarzeń opisanych Umową m.in. naruszenia fundamentalnych zapewnień dotyczących utworzenia akcji i własności nieruchomości, zmiany kontroli czy wykorzystania środków z Inwestycji niezgodnie z przeznaczeniem. W ramach Inwestycji zostanie zawarta również umowa akcjonariuszy określająca prawa i obowiązki stron jako współników Spółki.

W określonych Umową przypadkach (m.in. naruszenia zakazu zbycia lub obciążenia akcji posiadanych przez Inwestora czy istotnego naruszenia umowy akcjonariuszy) Cavatinie przysługuje nieodwołalne prawo do nabycia wszystkich akcji posiadanych przez Inwestora.

Ponadto, Umowa zawiera m.in.: (i) katalog uzgodnionych przez strony oświadczeń i zapewnień dotyczących m.in. tytułu prawnego do akcji oraz w odniesieniu do stanu prawnego i faktycznego sytuacji biznesowej i kondycji Spółki, (ii) zobowiązanie do wprowadzenia uprawnień korporacyjnych dla Inwestora w przypadku zaistnienia określonych przesłanek, m.in. naruszenia fundamentalnych zapewnień oraz (iii) zasady odpowiedzialności stron za naruszenie umowy, w tym odpowiedzialności Spółki za złożone oświadczenia i zapewnienia. Odpowiedzialność za złożone zapewnienia ograniczona jest do 5 mln PLN albo (w przypadku fundamentalnych zapewnień dot. utworzenia akcji czy własności nieruchomości) do kwoty szkody rzeczywistej, obliczonej na podstawie Umowy. Spółka oraz Cavatina zabezpieczyły wszelkie wierzytelności Inwestora wobec Cavatiny lub Spółki wynikające z Umowy lub umowy akcjonariuszy (także przyszłe, powstałe na skutek naruszenia Umowy). Zabezpieczenie stanowi: (i) zastaw zwykły i rejestrowy na udziałach Recap SPV 1 sp. z o.o., Recap SPV 3 sp. z o.o. oraz wszystkich akcji Spółki posiadanych przez Cavatinę, (ii) akt notarialny obejmujący oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Cavatinę oraz Cavatina sp. z o.o. zgodnie z art. 777 § 1 KPC, (iii) poręczenie Cavatina sp. z o.o., Resiholdco sp. z o.o., Recap SPV 3 sp. z o.o. oraz Recap SPV 1 sp. z o.o.

Umowa pozostaje w mocy do dnia, w którym Inwestor przestanie być akcjonariuszem Spółki zgodnie z postanowieniami Umowy, albo do dnia rozwiązania jej za porozumieniem stron. Ponadto, strony mogą odstąpić od umowy w przypadku nie spełnienia określonych Umową czynności w Dniu Zamknięcia.

Prawem właściwym Umowy jest prawo polskie.”;

- 2) w pkt. 10.3.16 Prospektu, na końcu tego punktu (str. 140), dodaje się nowy akapit o następującej treści:

„Należy mieć również na uwadze, że w dniu 1 grudnia 2025 r. została zawarta umowa inwestycyjna, która zakłada objęcie przez inwestora akcji pozwalających osiągnąć 30% udziału w podwyższonym kapitale zakładowym Resi Capital S.A. za inwestycję w kwocie 47.500.000 EUR. Kwota ta jednak stanowić może jedynie pośredni wyznacznik aktualnej wartości godziwej akcji Resi Capital S.A. ze względu na konieczność uwzględnienia szczegółowych zapisów umowy inwestycyjnej, w tym uprawnień inwestora do żądania ich odkupu.”.

W treści Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w akapicie 3 wstępu do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C (str. 1) dodaje się zdanie czwarte w następującym brzmieniu:

„Suplement nr 3 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 05 grudnia 2025 r.”;

- 2) pkt 1 (INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI) część „Liczba oferowanych Obligacji” (str. 2) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„do 102.160 (sto dwa tysiące sto sześćdziesiąt)”;

- 3) pkt 1 (INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI) część „Łączna Wartość Nominalna Obligacji” (str. 2) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„do 102.160.000 PLN (sto dwa miliony sto sześćdziesiąt tysięcy złotych)”;

4) pkt 1 (INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI) część „Cel Emisji” (str. 2) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„Nie został określony. Wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Emitenta oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta, w szczególności nabycie przez Emitenta Obligacji Rolowanych (zdefiniowanych poniżej) oferowanych przez Inwestorów w ramach zapisów na Obligacje opłacanych z wykorzystaniem Potrącenia.”;

5) pkt 2 (SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI) część „Maksymalna wielkość zapisu” (str. 4) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„łączna liczba oferowanych Obligacji, tj. 102.160 (sto dwa tysiące sto sześćdziesiąt)”;

6) pkt 2 (SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI) część „Zasady przydziału Obligacji” akapit 1 i 2 (str. 4) otrzymują nowe, następujące brzmienie:

„Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje, zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji.”;

7) pkt 2 (SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI) część „Przewidywane wpływy netto z emisji” (str. 5) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„do 98.713.000 PLN”;

8) pkt 2 (SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI) część „Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty” (str. 5) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„do 3.447.000 PLN”;

9) w części „Data zatwierdzenia Prospektu” sekcji 1 załącznika nr 1 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C (str. 1) dodaje się zdanie czwarte w następującym brzmieniu:

„Suplement nr 3 do Prospektu został zatwierdzony w dniu 05 grudnia 2025 r.”;

10) w części „Jakie są główne cechy papierów wartościowych?” sekcji 3 załącznika nr 1 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C akapit 2 (str. 4) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„Przedmiotem oferty publicznej jest do 102.160 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 102.160.000 PLN.”;

11) w części „Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogę inwestować w dane papiery wartościowe?” sekcji 4 załącznika nr 1 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C, zdanie pierwsze podpunktu „Opis zasad, według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji” (str. 8) ulega dezaktualizacji;

12) w części „Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogę inwestować w dane papiery wartościowe?” sekcji 4 załącznika nr 1 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C, podpunkt „Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąży inwestora” (str. 8) otrzymuje nowe, następujące brzmienie:

„Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 102.160.000 PLN, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 3.447.000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 98.713.000 PLN.

Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile

inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.”;

13) w części „Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?” sekcji 4 załącznika nr 1 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Serii P2025C, akapit 2 podpunktu „Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych” (str. 8) otrzymuje nowe, następujące brzmienie

„Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte po maksymalnej cenie emisyjnej, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 98.713.000 PLN.”.

W imieniu Spółki:

Rafał Malarz - Prezes Zarządu