

**SUPLEMENT NR 1**  
**DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI**  
**CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**

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

Niniejszy suplement nr 1 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 Emitenta w dniu 30 kwietnia 2024 r. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2023, które wraz ze sprawozdaniem z jego badania zostaje 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 09 maja 2024 r.

**W treści Prospektu wprowadza się następujące zmiany:**

- 1) w zamieszczonym w pkt. 2.1 Prospektu opisie czynnika ryzyka pn. „Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji”, po akapicie 2 (str. 13) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„W tabeli poniżej przedstawiono wyliczenia luki płynności Grupy 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 najmu 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:	132 693	177 517	32 746	333 077	476 813	1 152 846
- kredyty	132 693	177 517	31 166	333 077	476 813	1 151 266
- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			1 580			1 580
Zobowiązania z tytułu obligacji:	76 986	110 880	88 454	90 960	0	367 280
Zobowiązania z tytułu pożyczek:	42 236	36 197	60 217	0	29 088	167 738
- od jednostek powiązanych		1 204	5 867	0	29 088	36 159
- od jednostek niepowiązanych	42 236	34 993	54 350			131 579
Zobowiązania z tytułu leasingu:	3 465	1 952	1 192	1 162	45 752	53 523
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego:	39 358					39 358
<b>Zobowiązania finansowe łącznie (A)</b>	<b>294 738</b>	<b>326 546</b>	<b>182 609</b>	<b>425 199</b>	<b>551 653</b>	<b>1 780 745</b>

<b>Należności finansowe</b>						
Należności z tytułu pożyczek:	763	0	0	0	12 456	13 219
- od jednostek powiązanych	763	0	0	0	12 456	13 219
- od jednostek niepowiązanych	0	0	0	0	0	0
<b>Należności finansowe łącznie (B)</b>	<b>763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 456</b>	<b>13 219</b>
<b>Środki pieniężne na 31.12.2023 (C)</b>	<b>62 087</b>					<b>62 087</b>
<b>Luka płynności (A-B-C)</b>	<b>231 888</b>	<b>326 546</b>	<b>182 609</b>	<b>425 199</b>	<b>539 197</b>	<b>1 705 439</b>
<b>Skumulowana luka płynności</b>	<b>231 888</b>	<b>558 434</b>	<b>741 043</b>	<b>1 166 242</b>	<b>1 705 439</b>	

Źródło: Dane zarządcze Emitenta”;

- 2) w zamieszczonym w pkt. 2.1 Prospektu opisie czynnika ryzyka pn. „W najbliższych okresach sprawozdawczych należy oczekiwać wzrostu udziału finansowania dłużnego, którego wartość znacząco przewyższy wartość kapitału własnego”, w akapicie 1 po zdaniu pierwszym (str. 15) dodaje się nowe zdanie w następującym brzmieniu:

„Według stanu na 31 grudnia 2023 r. kapitały własne stanowiły 37,4% sumy bilansowej Grupy.”;

- 3) w zamieszczonym w pkt. 2.1 Prospektu opisie czynnika ryzyka pn. „Poziom rynkowych stóp procentowych może nadal wzrastać, co wpłynęłoby niekorzystnie m. in. na koszty finansowe ponoszone przez Grupę, a tym samym na jej wyniki finansowe”, w akapicie 4 po zdaniu pierwszym (str. 20) dodaje się nowe zdanie w następującym brzmieniu:

„Koszty finansowe na koniec 2023 r. wyniosły 92.797 tys. PLN.”;

- 4) w pkt. 3.6.1 Prospektu (Prezentacja informacji finansowych i innych danych Spółki i Grupy), po akapicie 4 (str. 34) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku zostało zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z badania tego sprawozdania w dniu 30 kwietnia 2024 r., zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.”;

- 5) w pkt. 3.8 Prospektu (Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie) (str. 37) dodaje się nowe podpunkty 17) i 18) w następującym brzmieniu:

„17) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowano w dniu 30 kwietnia 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/04/CAVATINA\\_HOLDING\\_SSF.zip](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/04/CAVATINA_HOLDING_SSF.zip);

18) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowano w dniu 30 kwietnia 2024 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/04/Sprawozdanie%20z%20badania\\_SSF.zip](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2024/04/Sprawozdanie%20z%20badania_SSF.zip);

- 6) w pkt. 11.3 Prospektu (Biegły rewident), w części „Biegły rewident Emitenta”, po akapicie 2 (str. 136) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 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 sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej przeprowadził Krzysztof Lebiest, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13639).”.

**W imieniu Spółki:**

\_\_\_\_\_  
Rafał Malarz - Prezes Zarządu