

**SUPLEMENT NR 3**  
**Z DNIA 31 MAJA 2023 ROKU**  
**DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI**  
**CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**  
**ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 29 MARCA 2023 ROKU**

Niniejszy suplement nr 3 do prospektu podstawowego programu emisji obligacji Cavatina Holding S.A z siedzibą w Krakowie („Spółka”), zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku („Prospekt”), stanowi suplement sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego („Suplement”). Terminy pisane w Suplemencie wielką literą 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. opublikowaniem przez Podmiot Zabezpieczający w dniu 30 maja 2023 r. skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy 2022, które zostają włączone do Prospektu przez odniesienie.

*Suplement publikowany jest po zakończeniu przyjmowania zapisów na Obligacje serii P2023A emitowane na podstawie Prospektu, a przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje kolejnej 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 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 2023 r.

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

- 1) w pkt. 2.2 Prospektu (*Ryzyko braku zdolności Podmiotu Zabezpieczającego do wykonania zobowiązania z tytułu Zabezpieczenia*), pomiędzy dotychczasowymi akapitami 2 (wraz z zamieszczoną pod nim tabelą) i 3 (str. 21 - 22) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

*„W tabeli poniżej przedstawiono wyczerpujące wyliczenia luki płynności Podmiotu Zabezpieczającego wg stanu na 31 grudnia 2022 roku, bez uwzględniania w przepływach wpływów hipotetycznych i prognozowanych, tj. np. wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży budynków oraz wpływów z należności wynikających z umów sprzedaży i najmu mieszkań oraz powierzchni biurowej i usługowej.*

tys. zł	Okres zapadalności				Razem
	do 31.12.2023	2024	2025	2026 i później	
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Zobowiązania wobec banków:	138 769	103 009	37 682	612 877	892 337
- kredyty	135 765	103 009	37 682	612 582	889 038
- zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	3 004	0	0	295	3 299
Zobowiązania z tytułu obligacji:	0	122 220	110 146	194 047	426 413
- emitowane na podstawie innej niż Prospekt	0	122 220	110 146	44 047	276 413
- emitowane na podstawie Prospektu*	0	0	0	150 000	150 000

Zobowiązania z tytułu pożyczek:	137 650	0	118 974	0	256 624
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0	0
- od jednostek niepowiązanych	137 650	0	118 974	0	256 624
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 603	2 895	1 098	2 636	9 232
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	22 655	0	0	0	22 655
<b>Zobowiązania finansowe łącznie (A)</b>	<b>301 677</b>	<b>228 124</b>	<b>267 900</b>	<b>809 560</b>	<b>1 607 261</b>
<b>Należności finansowe</b>					
Należności z tytułu pożyczek:	20	556	160	0	736
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0	0
- od jednostek niepowiązanych	20	556	160	0	736
<b>Należności finansowe łącznie (B)</b>	<b>20</b>	<b>556</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>736</b>
<b>Środki pieniężne na 31 grudnia 2022 (C)</b>	<b>96 458</b>				<b>96 458</b>
<b>Luka płynności (A-B-C)</b>	<b>205 199</b>	<b>227 568</b>	<b>267 740</b>	<b>809 560</b>	<b>1 510 067</b>
<b>Skumulowana luka płynności</b>	<b>205 199</b>	<b>432 767</b>	<b>700 507</b>	<b>1 510 067</b>	

\*Narastające saldo z tytułu zadłużenia z emisji Obligacji Emitent szacuje hipotetycznie na 112,5 mln zł na koniec 2023 r., 150 mln zł na koniec 2024 r., 150 mln zł na koniec 2025 r., 37,5 mln zł na koniec 2026 r. i 0 mln zł na koniec 2027 r.

Źródło: Emitent”;

- 2) w pkt. 3.6.2 Prospektu (Prezentacja informacji finansowych i innych danych Podmiotu Zabezpieczającego), pomiędzy dotychczasowymi akapitami 6 i 7 (str. 31) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania w dniu 30 maja 2023 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. 33) dodaje się nowe podpunkty 19) – 22) w następującym brzmieniu:

„19) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. opublikowano w dniu 30 maja 2023 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/CAVATINA%20SP.%20z%20o.o.\\_Skonsolidowane%20sprawozdanie%20finansowe%202022.pdf](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/CAVATINA%20SP.%20z%20o.o._Skonsolidowane%20sprawozdanie%20finansowe%202022.pdf);

20) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. opublikowano w dniu 30 maja 2023 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/22%20CAV%20Sprawozdanie%20z%20badania%20\(SSF\)%20PLT.pdf](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/22%20CAV%20Sprawozdanie%20z%20badania%20(SSF)%20PLT.pdf);

21) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. opublikowano w dniu 30 maja 2023 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/CAVATINA%20SP.%20z%20o.o.\\_Jednostkowe%20sprawozdanie%20finansowe%202022.pdf](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/CAVATINA%20SP.%20z%20o.o._Jednostkowe%20sprawozdanie%20finansowe%202022.pdf);

22) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. opublikowano w dniu 30 maja 2023 r. na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: [https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/22%20CAV%20Sprawozdanie%20z%20badania%20\(JSF\)%20PLT.pdf](https://ir.cavatina.pl/wp-content/uploads/2023/05/22%20CAV%20Sprawozdanie%20z%20badania%20(JSF)%20PLT.pdf);

- 4) w pkt. 11.3 Prospektu (Biegły rewident), w części „Biegły rewident Podmiotu Zabezpieczającego”, pomiędzy dotychczasowymi akapitami 1 i 2 (str. 130 - 131) dodaje się nowy akapit w następującym brzmieniu:

„Badanie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Podmiotu Zabezpieczającego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. przeprowadziła Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska), wydając sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie ww. rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej przeprowadził Jerzy Buzek, będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 10870).”.

**W imieniu Spółki:**

---

Daniel Draga  
Wiceprezes Zarządu