



RAPORT Z WYLICZENIA WSKAŹNIKA ZADŁUŻENIA NETTO

Do: Obligatariuszy Spółki Cavatina Holding S.A. ("Emitent")

Data: 27 września 2024 roku

Dotyczy: Emisji obligacji serii M2024A i M2024B oraz P2024A i P2024B

Zgodnie z punktem 17 warunków emisji obligacji serii M2024A i M2024B oraz z punktem 16 warunków emisji obligacji serii P2024A i P2024B wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. ("Spółka", "Emitent"), Zarząd Spółki przekazuje informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto na dzień 30 czerwca 2024 roku, obliczonej na podstawie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ("Sprawozdanie Finansowe") Emitenta sporządzonego na dzień 30 czerwca 2024 roku.

Wartość Wskaźnika zadłużenia netto, wyliczona jako stosunek Zadłużenia finansowego netto do Aktywów netto jest następująca:

$$\text{Wskaźnik zadłużenia netto} = \frac{\text{Zadłużenie finansowe netto}}{\text{Aktywa netto}} = 0,53$$

Wskaźnik zadłużenia netto oraz poszczególne składowe służące do jego wyliczenia zostały zdefiniowane w Załączniku 1 do niniejszego raportu.

Do wyliczenia wskaźnika zadłużenia netto posłużyły następujące wartości [w tys. zł] ze Sprawozdania Finansowego:

Σ Zadłużenie finansowe	1 795 306
(+) Kredyty i pożyczki	1 359 850
(+) Obligacje	427 342
(+) Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu	8 114

Σ Zadłużenie finansowe netto	1 722 464
(+) Zadłużenie finansowe	1 795 306
(-) Środki pieniężne oraz depozyty zabezpieczające spłatę długu	62 326
(-) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	10 516

Σ Aktywa netto	3 227 597
(+) Aktywa razem	3 345 357
(-) Wartość firmy	82 425
(-) Środki pieniężne	35 335

Załącznik 1

Definicje

"Aktywa Netto Grupy Emitenta" oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim sporządzonym odpowiednio półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta pomniejszoną o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta oraz
- wartość firmy wykazaną w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

„Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do Aktywów Netto Grupy Emitenta, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

„Zadłużenie Finansowe” oznacza skonsolidowane zadłużenie danej spółki lub grupy kapitałowej (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

- pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
- obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
- wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez odpowiednio daną spółkę lub spółkę dominującą w grupie kapitałowej zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz
- oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek lub zadazków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego, powiększone o wartość udzielonych przez odpowiednio daną spółkę lub spółki z grupy kapitałowej za zobowiązania podmiotów spoza jej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji.

„Zadłużenie Finansowe Netto Grupy Emitenta” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta pomniejszoną o:

- skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta,
- wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta,
- wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze