



Warszawa, 14 maja 2019 r.

### POŚWIADCZENIE ZGODNOŚCI

Zgodnie z par. 15.1(d) warunków emisji obligacji serii S z dnia 14 czerwca 2017 r. (**Warunki Emisji**), Ronson Development SE niniejszym przedstawia informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz wysokości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do Zapasów Grupy ustalonych w oparciu o dane zawarte w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej Grupy Kapitałowej Ronson Development SE sporządzonym za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 oraz w oparciu o dodatkowe informacje.

Nazwa wskaźnika	Wzór	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Zadłużenia Netto	Zadłużenie Finansowe Netto / Kapitał Własny	108.303/346.898	31.2%	Tak
Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do Zapasów Grupy	Zadłużenie Finansowe Netto / Zapasy Grupy	108.303/470.690	23.0%	Tak

Wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia Netto dokonane zostały na podstawie poniżej zdefiniowanych pozycji bilansowych i pozabilansowych:

**Zadłużenie Finansowe** oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

- (a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
- (b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
- (c) umów leasingu finansowego; oraz
- (d) kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,

powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują lub mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych.

**Zadłużenie Finansowe Netto** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy pomniejszoną o:

- (a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- (b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę, przy czym maksymalna wartość o jaką te środki mogą pomniejszać skonsolidowane Zadłużenie Finansowe to 40.000.000 PLN; oraz
- (c) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego.

**Kapitały Własne** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy w rozumieniu pozycji „Kapitał przypadający akcjonariuszom posiadającym kontrolę”, pomniejszoną o wartość aktywów nieposiadających formy materialnej (z wyłączeniem aktywów finansowych i należności), w tym w szczególności: o (i) aktywa niematerialne i prawne, wartość firmy (*goodwill*) oraz o (ii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego pomniejszone o wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jednak przy założeniu że saldo tych dwóch wartości ma wartość dodatnią. W przypadku gdy saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemna, korekta opisana w punkcie (ii) powyżej wynosi zero.

Wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do Zapasów Grupy dokonane zostały na podstawie poniżej definiowanych pozycji bilansowych i pozabilansowych:

**Zapasy Grupy** oznacza skonsolidowaną wartość bilansową zapasów Grupy pomniejszoną o otrzymane zaliczki od klientów Grupy.

**Zadłużenie Finansowe Netto** – zdefiniowane jak wyżej.

Dodatkowe wyjaśnienie:

Warunki Emisji przewidują zamknięty katalog typów długów finansowych, które powinny zostać wzięte pod uwagę w określaniu Zadłużenia Finansowego. W szczególności Warunki Emisji wymagają uwzględnienia przy kalkulacji Zadłużenia Finansowego umów z tytułu leasingu finansowego. Wspomniane Warunki Emisji nie określają, że zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego powinno również zawierać zadłużenie finansowe z tytułu leasingu rozpoznane zgodnie z MSSF 16. Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian wprowadzonych w roku 2019 w MSSF w tym zakresie, Spółka stwierdziła, że włączenie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji Zadłużenia Finansowego byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Spółka nie uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji Zadłużenia Finansowego oraz, w celu zapewnienia spójności obliczeń, nie uwzględnia takich zobowiązań przy obliczeniu Zapasów Grupy na potrzeby Wskaźnika Długu Netto do Zapasów Grupy.

Jednocześnie oświadczamy, że nie wystąpiło zdarzenie, o którym mowa w par. 11.1 Warunków Emisji ani Przypadek Naruszenia.

Wyrażenia pisane w niniejszym poświadczeniu zgodności wielką literą i w nim niezdefiniowane mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: Rami Geris

Imię i nazwisko: Nir Netzer