



Warszawa, 14 maja 2019 r.

## POŚWIADCZENIE ZGODNOŚCI

Zgodnie z pkt 18.2 warunków emisji obligacji serii T z dnia 13 kwietnia 2018 r. (**Warunki Emisji**), Ronson Development S.E. niniejszym przedstawia informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto ustalonego w oparciu o dane zawarte w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Ronson Development S.E. sporządzonym za okres 01.01.2019 do 31.03.2019.

Nazwa wskaźnika	Wzór	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Zadłużenia Netto	Zadłużenie Finansowego Netto / Kapitał Własny	108.303/346.898	31.2%	Tak

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

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

- pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
- obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
- umów leasingu finansowego; oraz
- oprocentowanych 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 za zobowiązania podmiotów nie konsolidowanych metodą pełną gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli oraz innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania; albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji.

**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;
- c) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego.

**Kapitały Własne** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;

Dodatkowe wyjaśnienie:

Warunki Emisji przewidują zamknięty katalog typów długów finansowych, które powinny zostać wzięte pod uwagę w określaniu Zadłużenia Finansowego przy kalkulacji Wskaźnika 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.

Jednocześnie oświadczamy, że nie wystąpiło zdarzenie, o którym mowa w pkt 14.1 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: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: Rami Geris

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

Imię i nazwisko: Nir Netzer