

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

32 317 obligacji serii U, wyemitowanych przez spółkę pod firmą

Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym BondSpot prowadzonym przez BondSpot S.A., ani na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. ani przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI


Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 1 kwietnia 2019 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**1.1 Emitent**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Emitenta, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:


Nir Netzer
Prezes Zarządu
Rami Geris
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych**1.2 Autoryzowany Doradca**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:


Piotr Jankowski
Wiceprezes Zarządu
Leszek Traczyk
Członek Zarządu

II. Wstęp

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa:	Ronson Development SE
Forma prawna:	spółka europejska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa
Numer telefonu:	+48 (22) 823 97 98
Numer faksu:	+48 (22) 823 97 99
Adres poczty elektronicznej:	relacje@ronson.pl
Adres strony internetowej:	www.ronson.pl
NIP:	526-310-21-20
REGON:	381696868
Numer KRS:	0000755299
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Nir Netzer - Prezes Zarządu

Rami Geris - Wiceprezes Zarządu ds. finansowych

Andrzej Gutowski - Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży i marketingu

Alon Haver - Członek Zarządu

Sposób reprezentacji podmiotu

Do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu, z czego jednym ze współdziałających będzie Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer faksu:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none"> 1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej, 2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii U do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A., 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii U do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	2
1.1	Emitent	2
1.2	Autoryzowany Doradca	2
II.	Wstęp	3
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.3.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	3
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy	4
III.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	7
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta	7
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi	10
3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego	14
IV.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	21
4.1.	Cel emisji	21
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	21
4.3.	Wielkość emisji	21
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	21
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	21
4.6.	Wykup Obligacji	22
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	22
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	22
4.6.3.	Obowiązkowa amortyzacja	23
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	23
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	25
4.9.	Zgromadzenie Obligatariuszy	29
4.10.	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych	30
4.11.	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	31
4.12.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	31
4.13.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	31
4.14.	Wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	31

4.15.	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.....	31
4.16.	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji	31
V.	ZAŁĄCZNIKI.....	32
5.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	32
5.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	40
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	50
5.4.	Warunki Emisji Obligacji	60
5.5.	Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki	90
5.6.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	120
5.7.	Skrót wyceny przedmiotu zabezpieczenia	137
5.8.	Definicje i objaśnienia skrótów.....	150

III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

- wzrost poziomu inflacji;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
- wzrost kosztów finansowania.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

Koszty realizacji projektów deweloperskich mogą wzrosnąć

W toku prowadzenia przez spółki celowe Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa Emitenta nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Współpraca z generalnymi wykonawcami

Emitent nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z mieszkania. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy. Kondycja finansowa generalnego wykonawcy ma istotny wpływ na terminowość przekazania lokali klientom oraz na rentowność wypracowaną przez Emitenta.

Ryzyko niekorzystnych decyzji administracyjnych

Ryzyko związane jest z intensywnym rozwojem wielu polskich miast, z którym często wiąże się brak stabilności planów rozwoju, wywierający istotny wpływ na prawdopodobieństwo realizacji inwestycji w poszczególnych lokalizacjach zgodnie z pierwotnym założeniem. Często deweloperzy są zainteresowani nabyciem działek bez warunków zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego, które pozwoliłyby na lepszy szacunek ostatecznej wartości działki. Zakup takiego gruntu jest korzystny z punktu widzenia ceny. Jednak z drugiej strony może to zwiększyć finansowe i operacyjne ryzyko dewelopera. Ponadto zmiana planów rozwoju miasta może również wpłynąć na planowany rozwój i realizację infrastruktury użyteczności publicznej (w tym wody, gazu, kanalizacji i połączeń elektrycznych), co stanowi krytyczny czynnik dla Emitenta i innych deweloperów. Jednakże dla większości działek pozyskano już warunki zagospodarowania, co znacząco zmniejsza ryzyko Emitenta.

Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

Ostatnie zawirowania na rynkach finansowych oraz związane z walutą euro na przestrzeni minionych lat doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane m.in. wprowadzeniem podatku bankowego oraz ewentualnej ustawy „frankowej”, może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania. Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji mogą doprowadzić do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku ze zmieniającymi się warunkami rynkowymi.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę Emitenta celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy Emitenta i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę Emitenta jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa Emitenta prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz domów. Spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy Emitenta muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty oraz opóźnienia realizacji projektów deweloperskich.

Ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa Emitenta

Zarząd Emitenta jest zdania, że w porównaniu do innych krajów Unii Europejskiej, w tym rozwijających się krajów Centralnej i Wschodniej Europy, rynek mieszkaniowy w Polsce jest mniej nasycony, co jest źródłem wielu możliwości dla deweloperów. Jednakże polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki rynkowe stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Emitenta jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jej potrzeby finansowe.

Ryzyko zmienności stóp procentowych

Aktualnemu wysokiemu wolumenowi sprzedaży mieszkań sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w PLN na poziomie około 4% jest zbliżone do kosztów kredytu w CHF w czasach największego boomu na rynku nieruchomości. W takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem daje obecnie rentowność wyższą niż depozyt. Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi

Ryzyko kredytowe, w tym braku wykupu Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

W ocenie Zarządu, mając na uwadze dotychczasowe wyniki Grupy, ryzyko to jest jednak bardzo ograniczone.

Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także w skrajnym przypadku podstawę do złożenia przez Obligatariuszy wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta i w konsekwencji takiego wniosku – jej ogłoszenia. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, podjęcie uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy jest konieczne do możliwości zażądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Tym samym Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – skorzystać z przysługujących mu uprawnień, gdyż: (i) emitent będzie zobowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy w przypadkach określonych w Warunkach Emisji, (ii) do podjęcia uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy wymagane jest kworum oraz większość głosów określone w Warunkach Emisji.

Przed wystąpieniem jednej z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności.

Ponadto istnieje możliwość podejmowania przez zgromadzenie Obligatariuszy uchwał bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza.

Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka łączna ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem, do sumy najwyższej równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej

wyemitowanych Obligacji, na wybranych nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy z hipoteki łącznej

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Ryzyko braku wpisu hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Obligacje mają status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmuje działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki łącznej zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW).

Emitent zobowiązany jest spowodować, że Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej każdej z nieruchomości stanowiących pierwotny przedmiot Hipoteki do dnia 31 października 2019 roku.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych nie nastąpi w wymaganym terminie, co może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

Ryzyko uznania hipoteki na Nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 130 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 2344) sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Wobec powyższego, mimo zawarcia między Emitentem a podmiotami z Grupy Emitenta będącymi właścicielami/użytkownikami wieczystymi Nieruchomości odpłatnej umowy użyczenia zabezpieczenia, w przypadku ogłoszenia ich upadłości, istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Ryzyko braku działania Administratora Hipoteki i Administratora Zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji prowadzonej z Przedmiotu Hipoteki uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń (w przypadku egzekucji na podstawie oświadczeń o poddaniu się egzekucji). W związku z tym, Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z brakiem podjęcia przez Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczeń stosownych działań lub też nienależytym działaniem tych podmiotów, jak również z możliwym brakiem Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczeń w związku ze zmianą tych podmiotów, ich likwidacją lub upadłością.

Ryzyko związane z przewlekłością egzekucji zabezpieczeń w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego

W przypadku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z postanowieniami kodeksu postępowania cywilnego, egzekucja może być uzależniona od terminów podejmowania czynności przez sądy i inne organy państwowe.

Ryzyko to zostało zminimalizowane poprzez złożenie przez właścicieli i użytkowników wieczystych Nieruchomości Obciążonych, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego.

Ryzyko związane ze stanem nadzabezpieczenia

Zabezpieczenia skutkujące nadmiernym zabezpieczeniem w stosunku do wartości zabezpieczonej wierzytelnością mogą zostać podważone przez sąd na wniosek właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką w odpowiednim postępowaniu sądowym jako bezskuteczne w całości lub w części. Takie postępowania prowadzone są bardzo rzadko, w związku z czym prawdopodobieństwo zmaterializowania się niniejszego ryzyka jest ograniczone.

Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent będzie uprawniony, nie wcześniej niż na koniec IV okresu odsetkowego, do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunków Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 243) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2344), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu w ASO na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad ASO informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym

zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW i BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeśli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników obrotu;
- 3) jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

Dodatkowo na podstawie § 13 ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, BondSpot S.A. może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW i BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod

warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu w ASO na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad ASO informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) *wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia (**dotyczy wyłącznie ASO GPW**).*

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz zgodnie z § 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) *w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania (**dotyczy wyłącznie ASO BondSpot**).*
- 4) *po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek*

*emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, z zastrzeżeniem pkt 5 poniżej oraz §12 ust. 2a i 2b Regulaminu ASO GPW (**dotyczy wyłącznie ASO GPW**).*

- 5) *w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta (**dotyczy wyłącznie ASO GPW**).*

Zgodnie z § 12 ust. 2a Regulaminu ASO GPW, w przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 4), Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- 1) o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- 2) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- 3) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z § 12 ust. 2b Regulaminu ASO GPW, w przypadkach, o których mowa odpowiednio w § 12 ust. 2a Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- 1) odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym, lub
- 2) umorzenia przez sąd przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego, postępowania sanacyjnego lub postępowania o zatwierdzenie układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- 3) uchylecia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 14 ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW oraz § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub BondSpot, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW i BondSpot wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW i BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone odpowiednio: (i) w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW oraz (ii) w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w § 18-20a Regulaminu ASO BondSpot, organizator ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot oraz Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW lub § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO oraz § 20c Regulaminu ASO BondSpot, organizator ASO może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100. 000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
 - 4.145.600 zł, lub

- do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel emisji

Szczegółowy cel w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o obligacjach nie został określony.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich www.pwp.ronson.pl, w tym publikowane są raporty bieżące.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 5 Ustawy o Obligacjach, będą zabezpieczone hipoteką, emitowane w serii U, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach (oferta prywatna),
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 stycznia 2019 r.
- Oświadczenie z 28 stycznia 2019 r. w sprawie dookreślenia marży,

Subskrybent przystępując do oferty Obligacji był świadomy konieczności dookreślenia Marży przez Emitent przed Dniem Przydziału w oparciu o wysokość Marży wskazywanej przez subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia („Formularz”). Konstrukcja Formularzy oraz Propozycji Nabycia Obligacji zawierały dokładane informacje w tym zakresie. Formularze zawierały informację, iż subskrybent przystępując do oferty oświadcza, że wyraża zgodę na ustalenie marży.

4.3. Wielkość emisji

W ramach Emisji wyemitowanych zostało 32 317 (trzydzieści dwa tysiące trzysta siedemnaście) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 32 317 000,00 PLN (trzydzieści dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy złotych).

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje serii U
Sposób oferowania obligacji	Oferta prywatna
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	16 stycznia 2019 r. – 25 stycznia 2019 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	31 stycznia 2019 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	Nie wystąpiła
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	32 317 (trzydzieści dwa tysiące trzysta siedemnaście)

Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc złotych)
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	71
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	71
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 556 400 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty Emitenta związane z oferowaniem Obligacji są rozliczane w czasie przez okres do dnia wykupu Obligacji.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **31 stycznia 2023 r.**, z zastrzeżeniem pkt 12.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1, 4.6.2 i 4.6.3 Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 14 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w następujących Dniach Płatności Odsetek od Obligacji:

- 31 stycznia 2021 r.;
- 31 lipca 2021 r.;

- 31 stycznia 2022 r.;
- 31 lipca 2022 r.;

W przypadku skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, o której mowa w par. 14 Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty premii kalkulowanej od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, w następującej wysokości:

- 1 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 31 stycznia 2021 r.;
- 0,8 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 31 lipca 2021 r.;
- 0,6 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 31 stycznia 2022 r.;
- 0,4 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 31 lipca 2022 r.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO, tj. GPW oraz BondSpot, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.6.3. Obowiązkowa amortyzacja

Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji („**Obowiązkowa Amortyzacja**”).

Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy oraz VI Okres Odsetkowy, w ten sposób, że Obowiązkowa Amortyzacja wyniesie każdorazowo 150 PLN (sto pięćdziesiąt złotych) w stosunku do każdej Obligacji („**Kwota Zamortyzowana**”), a wartość nominalna Obligacji po jej dokonaniu będzie stanowiła różnicę pomiędzy wartością nominalną każdej Obligacji przed dokonaniem Obowiązkowej Amortyzacji w danym okresie odsetkowym oraz kwotą 150 PLN.

Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi poprzez zapłatę kwot równych Kwocie Zamortyzowanej.

Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

Przeprowadzenie przymusowego wykupu w ramach planu Obowiązkowej Amortyzacji Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW i BondSpot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW i BondSpot, na którym dokonywany jest obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu przymusowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi Obligacjami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni) i Wartości Wynagrodzenia Dodatkowego.

Marża dla Obligacji wynosi 3,50 punktów procentowych w skali roku, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- (i) wyższy niż 0,80 lecz nie wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
- (ii) wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio:

- (i) powyżej 0,80 lecz nie więcej niż 1,00 albo
- (ii) powyżej 1,00.

Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio:

- (i) równy lub niższy niż 0,80 lub
- (ii) równy lub niższy niż 1,00.

Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt 16.5.1 Warunków Emisji będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,80 lub (ii) równym lub niższym niż 1,00.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt 16.4 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 5.4. Noty Informacyjnej.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1)	Dzień Emisji + 1 dzień	31 lipca 2019 r.	24 lipca 2019 r.
2)	1 sierpnia 2019 r.	31 stycznia 2020 r.	24 stycznia 2020 r.
3)	1 lutego 2020 r.	31 lipca 2020 r.	24 lipca 2020 r.
4)	1 sierpnia 2020 r.	31 stycznia 2021 r.	25 stycznia 2021 r.
5)	1 lutego 2021 r.	31 lipca 2021 r.	26 lipca 2021 r.
6)	1 sierpnia 2021 r.	31 stycznia 2022 r.	24 stycznia 2022 r.
7)	1 lutego 2022 r.	31 lipca 2022 r.	25 lipca 2022 r.
8)	1 sierpnia 2022 r.	31 stycznia 2023 r.	24 stycznia 2023 r.

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje emitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status obligacji niezabezpieczonych w Dniu Emisji, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia Hipoteki na zabezpieczenie Obligacji po Dniu Emisji i obejmują:

- hipotekę łączną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 48.475.500 PLN (słownie: czterdzieści osiem milionów czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomościach („Hipoteka”), przy czym:
 - skrótów wycen Nieruchomości stanowią załącznik do Noty Informacyjnej w pkt 5.7.;
 - w dniu 29 stycznia 2019 roku właściciele Nieruchomości, złożyli oświadczenia o ustanowieniu pierwotnej Hipoteki na Nieruchomościach.
 - każdy z podmiotów będących właścicielem/użytkownikiem wieczystym Nieruchomości mających stanowić pierwotny przedmiot Hipoteki złoży w terminie czternastu dni od dnia otrzymania ostatniego postanowienia sądu o wpisie Hipoteki do księgi wieczystej, którego wydanie skutkuje ustanowieniem Hipoteki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do maksymalnej kwoty wynoszącej 150 procent łącznej wartości nominalnej Obligacji z przysługującej mu nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki. W przypadku dokonania zmiany przedmiotu Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji i objęcia Hipoteką nowej lub nowych nieruchomości właściciel takiej lub takich nieruchomości złoży analogiczne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania postanowienia lub postanowień sądu o wpisie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla nowej nieruchomości lub ksiąg wieczystych prowadzonych dla nowych nieruchomości. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym zawierającym oświadczenia o poddaniu się egzekucji do dnia 31 stycznia 2024 roku. Podstawą wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności będzie niedokonanie przez Emitenta wymagalnych płatności z tytułu Obligacji.

- d. do dnia 31 października 2019 r., Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości, przy czym Obligatariusze mogą wyrazić zgodę na inny, dłuższy termin, jeśli Emitent dowiedzie, że brak wpisu Hipoteki w powyższej dacie do właściwych ksiąg wieczystych był spowodowany beczynnością sądu,
- e. Hipotece przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo od dnia wpisania Hipoteki,
- f. terminy wskazane w pkt e. uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- g. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez beczyniarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych.
- h. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na:
- zwolnienie jednej lub więcej wskazanych we wniosku nieruchomości obciążonych Hipoteką spod obciążenia Hipoteką lub beczyniarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki pod warunkiem, że Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu, nie będzie wyższy niż 0,80; oraz
 - na beczyniarowe wydzielenie Wyodrębnianych Działek, z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki, jeżeli w związku z takim zwolnieniem oraz wydzieleniem nastąpi obciążenie Hipoteką Nieruchomości Ursus. W takim przypadku Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody, na rachunek obligatariuszy, na beczyniarowe wydzielenie Wyodrębnianych Działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki. Administrator Hipoteki zapewni, że zwolnienie powyższych nieruchomości spod obciążenia Hipoteką i złożenie oświadczenia o objęciu Hipoteką Nieruchomości Ursus nastąpią na podstawie oświadczeń zawartych w tym samym akcie notarialnym (jeżeli do tego czasu nastąpi wydzielenie obciążonych działek) lub że zwolnienie wszystkich lub niektórych z tych nieruchomości spod obciążenia Hipoteką nastąpi po złożeniu oświadczenia dotyczącego objęcia Hipoteką Nieruchomości Ursus. Administrator Hipoteki nie może uzależniać wydania oświadczenia dotyczącego zwolnienia tych nieruchomości lub wyrażenia zgody na beczyniarowe wydzielenie Wyodrębnianych Działek spod obciążenia Hipoteką od uprzedniego dokonania wpisu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Ursus.
- i. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt g. oraz h. powyżej na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnych Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie stanowiące podstawę do wykreślenia Hipoteki z właściwej księgi wieczystej lub oświadczenie o wyrażeniu zgody na beczyniarowe wydzielenie wyodrębnianych działek.
- j. Emitent może wielokrotnie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu żądać od Administratora Hipoteki zwolnienia dowolnej (dowolnych) nieruchomości stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki spod obciążenia Hipoteką lub beczyniarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych

dla Przedmiotu Hipoteki („**Nieruchomość Zwalniana**”), jeżeli w związku z takim zwolnieniem spowoduje zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej inną nieruchomością lub nieruchomościami nieobciążonymi hipoteką, które są nieruchomościami lokalowymi (mieszkaniowymi, biurowymi lub innymi komercyjnymi) lub które zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy lub planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji mieszkaniowej, albo, o ile Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi na to zgodę, które są przeznaczone na inny cel („**Nieruchomość Alternatywna**”), powodując złożenie przez odpowiednich dłużników hipotecznych oświadczenia o ustanowieniu lub zmianie treści Hipoteki w celu objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej lub złożenie nowego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Alternatywnej. Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody, na rachunek obligatariuszy, na zwolnienie wskazanej przez Emitenta Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub na bezzwrotnego wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki, jeśli w następstwie zastąpienia Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia nie wzrośnie powyżej 0,80 zgodnie z przedstawioną przez Emitenta, sporządzoną przez Rzeczoznawcę wyceną Nieruchomości Alternatywnej (sporządzoną nie wcześniej niż trzy miesiące przed dniem ogłoszenia, o którym mowa w pkt k. poniżej), a Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę o wyrażeniu zgody na takie zwolnienie lub bezzwrotnego wydzielenie i zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną. Uchwała zgromadzenia obligatariuszy o wyrażeniu zgody może uzależnić wejście takiej zgody w życie od sporządzenia na zlecenie Emitenta wyceny Nieruchomości Zwalnianej lub Nieruchomości Alternatywnej przez jednego z co najmniej sześciu rzeczoznawców wskazanych w treści uchwały zgromadzenia obligatariuszy, spośród których Emitent może wybrać rzeczoznawcę, który sporządzi wycenę, i wykazania zgodnie z tak sporządzoną wyceną, że wartość Nieruchomości Alternatywnej jest wystarczająca do tego, aby Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia nie wzrósł powyżej 0,80.

- k. W celu dokonania zastąpienia Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną, zgodnie z pkt j powyżej, Emitent jest zobowiązany opublikować na Stronie Internetowej Emitenta sporządzoną przez Rzeczoznawcę wycenę Nieruchomości Alternatywnej (sporządzoną nie wcześniej niż trzy miesiące przed dniem ogłoszenia) oraz obliczony pro-forma Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia uwzględniający wartość Nieruchomości Alternatywnej, a także zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną, Administrator Hipoteki zapewni, że zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub jej bezzwrotnego wydzielenie i złożenie oświadczenia o objęciu Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej nastąpią na podstawie oświadczeń zawartych w tym samym akcie notarialnym lub że zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub jej bezzwrotnego wydzielenie nastąpi po złożeniu oświadczenia dotyczącego objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej. Administrator Hipoteki nie może uzależniać wydania oświadczenia dotyczącego zwolnienia Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub jej bezzwrotnego wydzielenia od uprzedniego dokonania wpisu Hipoteki do księgi wieczystej (ksiąg) wieczystych prowadzonej (prowadzonych) dla Nieruchomości Alternatywnej, chyba że wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia bez uwzględniania Nieruchomości Zwalnianej (a przed wpisem Hipoteki w księgę wieczystą prowadzonej dla Nieruchomości Alternatywnej) byłaby wyższa niż 1,00, w takim przypadku

oświadczenie Administratora Hipoteki może zostać wydane po dniu wpisu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Alternatywnej.

- l. wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, Daniela Kaflika, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

m. Hipoteka obejmuje poniżej wskazane nieruchomości:

Nazwa	Lokalizacja	Właściciel / użytkownik wieczysty	Nr działki	Numery KW	Wycena (PLN)	Status
Nieruchomość 1	Poznań, os. Junikowo	Ronson Development Skyline sp. z o.o. (KRS 0000276777)	od 74/1 do 74/29	PO1P/00183037/8	6 075 700 zł	Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Hipoteka nie została wpisana
Nieruchomość 2	Tulce	Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 sp.k. (nr KRS 0000342282)	od 668/1 do 668/7, od 668/10 do 668/16, od 668/22 do 668/25, od 703/1 do 703/16, 665, 664, 666 od 668/26 do 668/39	PO1D/00041820/5	7 326 300	
Nieruchomość 3A	Warszawa, ul. Marywilska	Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364)	25/1	WA3M/00505472/7	12 618 600	
Nieruchomość 3C	Warszawa, ul. Marywilska		25/4	WA3M/00505483/7	7 700 500	
Nieruchomość 3D	Warszawa, ul. Marywilska		25/5	WA3M/00505492/3	10 112 500	
Nieruchomość 4A	Łomianki Dolne	Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998)	1400/2 1400/3, 1401/1, 1401/2, 1401/5	Zostanie założona księga wieczysta na wniosek w wyniku odłączenia części nieruchomości objętej obecnie księgą wieczystą KW nr WA4M/00390417/1	7 225 642	
Nieruchomość 4B			1400/1	WA4M/00435757/4	1 960 649	

Z uwagi na postanowienia punktu 10.2 Warunków Emisji (wskaźnik zabezpieczenia) powyższa tabela nie uwzględnia Nieruchomości 3B i Nieruchomości 4C, tym samym przy składaniu oświadczenia o ustanawianiu hipoteki łącznej (pkt. 5.5 Noty Informacyjnej) również przedmiotowe nieruchomości nie zostały uwzględnione.

Zgodnie z postanowieniami pkt 10.7.2. Warunków Emisji Obligacji, Nieruchomość Ursus będzie obciążona hipoteką na zabezpieczenie Obligacji dopiero w sytuacji, gdy Emitent złoży pisemny wniosek do Administratora Hipoteki zgodę na beczężarowe wydzielanie Wyodrębnianych Działek. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent nie złożył przedmiotowego wniosku. W związku z powyższym przedmiotowe

nieruchomość nie została uwzględniona w powyższej tabeli. W dniu 29 stycznia 2019 r. na podstawie aktu notarialnego (Rep. A nr 683/2019) zostały złożone wnioski o ustanowienie Hipoteki do właściwych sądów wieczystoksięgowych, celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z wyemitowanych przez Emitenta obligacji na okaziciela serii U i ww. wnioski są w trakcie rozpatrywania przez sądy. Zgodnie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147) ze zm. wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteki nie zostały wpisane do ksiąg wieczystych.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 16 stycznia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa o ustanowienie administratora hipoteki, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do oświadczeń o poddaniu się egzekucji.

Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp.p.
Forma prawna:	spółka partnerska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Piękna 18, 00-549 Warszawa
Telefon:	22 212 00 00
e-mail:	warszawa@gww.pl
Numer KRS:	0000541501
REGON:	631226810
NIP:	7792022623

4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

4.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu:

- 1) jednostkowym na dzień 30 września 2018 r. wyniosła 225 137 tys. zł, w tym:
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 153 546 tys. zł,
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 71 591 tys. zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 0 zł.
- 2) skonsolidowanym na dzień 30 września 2018 r. wyniosła 239 744 tys. zł, w tym:
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 171 414 tys. zł,
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 68 330 tys. zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 0 zł.

Wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdania za rok 2017 r. są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.ronson.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst
J	RON0419	15.500.000	19 kwietnia 2019 r.	TAK
K	RON0619	4.500.000	18 czerwca 2019 r.	TAK
M	RON0220	10.000.000	25 lutego 2020 r.	TAK
N	RON0919	10.000.000	14 września 2019 r.	TAK
O	ROE0419	10.000.000	8 kwietnia 2019 r.	TAK
P	RON0820	10.000.000	18 sierpnia 2020 r.	TAK
Q	RON0720	15.000.000	29 lipca 2020 r.	TAK
R	RON0521	50.000.000	24 maja 2021 r.	TAK
S	-	20.000.000	19 czerwca 2021 r.	NIE
T	RON0522	50.000.000	9 maja 2022 r.	TAK

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) notowane są też akcje Emitenta na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

- 4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

- 4.12. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Nie dotyczy. Emitentowi, ani Obligacjom nie został przyznany rating.

- 4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

- 4.14. Wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Wyceny przedmiotów Hipoteki zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, Daniela Kaflika ul. Grójecka 19/25 lok. 85, 02-021 Warszawa, tel./fax: + 22 856 36 04), która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wyceny stanowiące wycenę przedmiotów zastawów stanowią załączniki do Noty Informacyjnej (pkt 5.7 Noty Informacyjnej).

- 4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

- 4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 01.04.2019 godz. 15:36:15

Numer KRS: 0000755299

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	31.10.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	2	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/56784/18/365/REGON	
	Oznaczenie sądu	-----	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA EUROPEJSKA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 381696868, NIP: 5263102120
3.Firma, pod którą spółka działa	RONSON DEVELOPMENT SE
4.Dane o poprzedniej rejestracji zgrupowania w innym państwie	HOLANDIA, HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL, HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL, 24416758
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ, nr 57, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-797, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	KONTAKT@RONSON.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.RONSON.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie i statucie		
1. Informacja o zawarciu umowy spółki, sporządzeniu statutu spółki lub zmianach statutu	1	17.09.2018R., NOTARIUSZ KIM FRANCIS TAN, KANCELARIA NOTARIALNA W AMSTERDAMIE, POSTBUS 2720, 1000 CS AMSTERDAM, HOLANDIA, AKT NOTARIALNY NUMER 20170211/05/EDO

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
4. Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku ?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	32 802 16,26 EUR
2. Wysokość kapitału docelowego	8 200 00,00 EUR
3. Liczba akcji wszystkich emisji	164010813
4. Wartość nominalna akcji	0,02 EUR
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	32 802 16,26 EUR
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1 118 90,00 EUR

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	1)
	2. Liczba akcji w danej serii	2250000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

	akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
2	1.Nazwa serii akcji	2)
	2.Liczba akcji w danej serii	594500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	3)
	2.Liczba akcji w danej serii	197155500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	4)
	2.Liczba akcji w danej serii	26666667
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	5)
	2.Liczba akcji w danej serii	300000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	6)
	2.Liczba akcji w danej serii	45393333
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 -
Brak wpisów

Rubryka 11 -	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	TAK

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu
--

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU, Z CZEGO JEDNYM ZE WSPÓŁDZIAŁAJĄCYCH BĘDZIE PREZES ZARZĄDU LUB WICEPREZES DS. FINANSOWYCH
<p style="text-align: center;">Podrubryka 1</p> <p style="text-align: center;">Dane osób wchodzących w skład zarządu lub rady administrującej</p>		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GUTOWSKI
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	69112807477
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	WICEPREZES ZARZĄDU DS.SPRZEDAŻY I MARKETINGU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	HAVER
	2.Imiona	ALON
	3.Numer PESEL/REGON	---
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GERIS
	2.Imiona	RAMI
	3.Numer PESEL/REGON	80010617234
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	WICEPREZES ZARZĄDU DS.FINANSOWYCH
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NETZER
	2.Imiona	NIR
	3.Numer PESEL/REGON	---
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
<p style="text-align: center;">Podrubryka 2</p> <p style="text-align: center;">Dane dyrektorów wykonawczych nie będących członkami rady administrującej</p>		
Brak wpisów		

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	LUZON
		2.Imiona	AMOS
		3.Numer PESEL	---
	2	1.Nazwisko	KADOURI
		2.Imiona	ALON
		3.Numer PESEL	---
	3	1.Nazwisko	KOWALCZYK
		2.Imiona	PRZEMYSŁAW GRZEGORZ
		3.Numer PESEL	69111701291
	4	1.Nazwisko	KADOURI
		2.Imiona	OFER
		3.Numer PESEL	---
	5	1.Nazwisko	PALENIK
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL	75090804236
	6	1.Nazwisko	ROFE
		2.Imiona	SHMUEL NISIM
		3.Numer PESEL	---

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko		ZUBRZYCKI
	2.Imiona		JAROSŁAW GRZEGORZ
	3.Numer PESEL		67012100092
	4.Rodzaj prokury		PROKURA ŁĄCZNA Z DWOMA WICEPREZESAMI ZARZĄDU LUB Z PREZESEM I WICEPREZESEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
	2	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH	
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH	
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
	5	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE	
	6	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z	

	WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
7	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA
8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
9	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe
31.12.2018

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się

sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zmianie siedziby spółki

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 28.02.2019

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

Statut spółki Ronson Development SE

ROZDZIAŁ I

Artykuł 1 Definicje

- 1.1 W niniejszym statucie Spółki następującym terminom przypisuje się znaczenie wskazane poniżej:
- a. Akcjonariusz: posiadacz (uprawniony z) Akcji;
 - b. Akcje: akcje zwykłe na okaziciela reprezentujące udział w kapitale zakładowym Spółki;
 - c. Kodeks Spółek Handlowych: ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 z późn. zm.);
 - d. Rada Nadzorcza: rada nadzorcza Spółki;
 - e. Spółka: Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie (Rzeczpospolita Polska);
 - f. Ustawa o Biegłych Rewidentach: ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm.);
 - g. Walne Zgromadzenie: zwyczajne oraz nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki;
 - h. Zarząd: zarząd Spółki;

ROZDZIAŁ II

Firma Spółki. Siedziba Spółki. Przedmiot działalności

Artykuł 2 Firma i siedziba Spółki

- 2.1 Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki Ronson Europe N.V. w spółkę europejską pod firmą Ronson Development SE.
- 2.2 Spółka działa pod firmą: Ronson Development SE.
- 2.3 Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (Rzeczpospolita Polska).
- 2.4 Spółka prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć i likwidować oddziały oraz spółki zależne. Spółka może posiadać oddziały oraz przedstawicielstwa poza Rzeczpospolitą Polską.
- 2.5 Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Artykuł 3 Przedmiot działalności

- 3.1 Przedmiot działalności Spółki stanowi:
- a. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
 - b. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),

- c. roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z),
- d. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
- e. działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (PKD 62.03.Z),
- f. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
- g. działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- h. leasing finansowy (PKD 64.91.Z),
- i. pozostałe formy udzielenia kredytów (PKD 64.92.Z),
- j. pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- k. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
- l. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD - 68.10.Z),
- m. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- n. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- o. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
- p. działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),
- q. działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
- r. działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z),
- s. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z),
- t. pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20.B),
- u. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
- v. działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z),
- w. pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
- x. dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim (PKD 77.40.Z),
- y. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30.Z),
- z. działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z),
- aa. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
- bb. wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z),
- cc. pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie

- indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z),
- dd. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
 - ee. pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),
 - ff. roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z).

ROZDZIAŁ III

Kapitał i Akcje

Artykuł 4 Kapitał zakładowy

- 4.1 Kapitał zakładowy wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzysta (164.010.813) Akcji, o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda.
- 4.2 Wszystkie Akcje są akcjami na okaziciela.
- 4.3 Akcje są niepodzielne.
- 4.4 Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty.
- 4.5 Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą Akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne), na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Wysokość przysługującego Akcjonariuszowi wynagrodzenia z tytułu nabycia akcji w celu umorzenia zostanie każdorazowo wskazana w uchwale Walnego Zgromadzenia.
- 4.6 Spółka może emitować warianty subskrypcyjne oraz obligacje, w tym również obligacje zamienne i z prawem pierwszeństwa.
- 4.7 Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, Akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa (prawo poboru) w odniesieniu do każdej emisji nowych Akcji proporcjonalnie do posiadanej liczby Akcji przysługującej im w kapitale Spółki. W interesie Spółki, Walne Zgromadzenie może pozbawić Akcjonariuszy prawa poboru Akcji w całości lub w części na zasadach opisanych w Kodeksie Spółek Handlowych.
- 4.8 Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki o łączną kwotę nie większą niż osiemset dwadzieścia tysięcy euro (820.000 €), w drodze jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), poprzez emisję nowych Akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda, w łącznej liczbie nie większej niż 41.000.000 Akcji, w zamian za wkłady pieniężne lub wkłady niepieniężne. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego Spółki oraz emitowania nowych Akcji w ramach kapitału docelowego wygasa wraz z upływem trzech lat od dnia zarejestrowania niniejszego statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zarząd jest ponadto uprawniony do emisji warrantów subskrypcyjnych. Walne Zgromadzenie może pozbawić Akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru do Akcji na warunkach i zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych.

ROZDZIAŁ IV

Artykuł 5 Organy Spółki

5.1 Organami Spółki są:

- a. Zarząd,
- b. Rada Nadzorcza,
- c. Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ V

Zarząd

Artykuł 6 Kompetencje Zarządu

- 6.1 Zarządu prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją przed sądami, organami administracyjnymi, jak również wobec osób trzecich.
- 6.2 Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, niniejszym Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji innych organów Spółki.

Artykuł 7 Reprezentacja Spółki

- 7.1 Do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, z czego zawsze jednym ze współdziałających członków Zarządu będzie Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

Artykuł 8 Skład Zarządu

- 8.1 Zarząd składa się z co najmniej trzech członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza określi dokładną liczbę członków Zarządu.
- 8.2 Rada Nadzorcza powołuje jednego z członków Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu oraz co najmniej jednego z członków Zarządu na stanowisko Wiceprezesa ds. finansowych.
- 8.3 Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną, pięcioletnią kadencję.
- 8.4 Członek Zarządu w każdym czasie może złożyć rezygnację z pełnionej funkcji. Rezygnacja składana jest w formie pisemnej do co najmniej jednego z pozostałych członków Zarządu, do wiadomości pozostałych członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

Artykuł 9 Wynagrodzenie

- 9.1 Wynagrodzenie i inne warunki zatrudnienia każdego z członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
- 9.2 Rada Nadzorcza może opracować plany motywacyjne dla członków Zarządu oparte na Akcjach lub prawach do Akcji.

Artykuł 10 Procedura decyzyjna. Podział obowiązków

- 10.1 Zarząd działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

- 10.2 Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu oraz organizuje posiedzenia Zarządu.
- 10.3 Każdy z członków Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu na posiedzeniu Zarządu. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają bezwzględnej większości głosów. Uchwały dotyczące nabywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości podejmowane są przez Zarząd bezwzględną większością oddanych głosów, włącznie z głosem aprobowującym Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa ds. finansowych, z uwzględnieniem postanowień art. 14 oraz art. 20 niniejszego Statutu.
- 10.4 Zarząd może dokonać podziału obowiązków wśród swoich członków.

Artykuł 11 Obowiązki Zarządu

- 11.1 Zarząd niezwłocznie informuje Radę Nadzorczą o wszelkich sprawach, które mogą mieć istotny wpływ na funkcjonowanie Spółki oraz przynajmniej raz na trzy miesiące, o prowadzeniu spraw Spółki i przewidywanym rozwoju działalności Spółki oraz parametrach zastosowanych w odniesieniu do takich przewidywań, jeżeli nastąpiła ich zmiana. Na żądanie Członka Rady Nadzorczej, Zarząd przedstawi taką informację na piśmie lub na innym trwałym nośniku.
- 11.2 Zarząd zobowiązany jest do przedłożenia Członkom Rady Nadzorczej, na wyrażone przez nich żądanie, protokołu z odbytego posiedzenia Zarządu.

ROZDZIAŁ VI

Rada Nadzorcza

Artykuł 12 Postanowienia ogólne

- 12.1 W Spółce działa Rada Nadzorcza.
- 12.2 Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 5 (pięciu), a maksymalnie 9 (dziewięciu) osób, spośród których przynajmniej dwóch członków powinno spełniać kryterium niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach, a co najmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.
- 12.3 Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków Rady Nadzorczej danej kadencji.
- 12.4 Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie przed upływem kadencji na skutek złożenia rezygnacji lub śmierci, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą wybrać (dokooptować) nowego członka Rady Nadzorczej. Najbliższe Walne Zgromadzenie powinno zatwierdzić wybór dokooptowanego członka Rady Nadzorczej lub powołać innego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego przez Radę Nadzorczą. Wybór przez Walne Zgromadzenie nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego lub odmowa zatwierdzenia dokooptowanego członka, powoduje wygaśnięcie mandatu dokooptowanego członka Rady Nadzorczej, przy czym nie wpływa na ważność i skuteczność czynności dokonanych przez tego członka od dnia jego dokooptowania do Rady Nadzorczej.
- 12.5 Liczba członków Rady Nadzorczej, którzy zostali dokooptowani do jej składu przez Radę Nadzorczą i nie zostali jeszcze zatwierdzeni przez Walne Zgromadzenie nie może przekroczyć połowy liczby członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.

Artykuł 13 Funkcjonowanie Rady Nadzorczej

- 13.1 Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów. Głosowanie nad powołaniem oraz odwołaniem członków Rady Nadzorczej dokonywane jest w sposób tajny.
- 13.2 Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną, pięcioletnią kadencję. Przed powołaniem do składu Rady Nadzorczej, osoba kandydująca na niezależnego członka Rady Nadzorczej, zobowiązana jest złożyć oświadczenie na piśmie, iż spełnia kryteria niezależności, o których mowa powyżej.
- 13.3 Rada Nadzorcza może utworzyć jeden lub więcej komitetów, w skład których będą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej. Komitetom powierzone zostaną zadania określone przez Radę Nadzorczą zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. W szczególności, w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu Rady Nadzorczej oraz Komitet ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza określa organizację, sposób działania oraz kompetencje komitetów oraz powołuje i odwołuje ich członków.
- 13.4 Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również może powołać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać z takich funkcji Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego.

Artykuł 14 Obowiązki i uprawnienia

- 14.1 Obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Podczas wykonywania swoich obowiązków członkowie Rady Nadzorczej powinni kierować się interesem Spółki i jej przedsiębiorstwa.
- 14.2 Ponadto do obowiązków Rady Nadzorczej należy między innymi:
- a. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy co do ich zgodności z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym;
 - b. ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;
 - c. składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt. a i b powyżej;
 - d. dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego;
 - e. zatwierdzanie rocznych i wieloletnich planów działalności Spółki;
 - f. inne czynności przewidziane w Statucie oraz w Kodeksie S spółek Handlowych.
- 14.3 Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin określający co najmniej jej organizację, sposób wykonywania czynności oraz zasady dotyczące podejmowania decyzji. W regulaminie, Rada Nadzorcza może dokonać podziału poszczególnych obowiązków pomiędzy swoimi członkami.
- 14.4 Członkom Rady Nadzorczej zostanie umożliwiony dostęp do obiektów i terenów Spółki oraz będą oni upoważnieni do badania prowadzonych przez Spółkę ksiąg, akt oraz innych nośników danych znajdujących się w Spółce. W tym celu Rada Nadzorcza może

powołać jedną lub więcej osób spośród swego grona lub rzeczoznawcę. Radzie Nadzorczej przysługuje prawo do korzystania z usług rzeczoznawców także w innych sytuacjach.

14.5 Podjęcie następujących czynności przez Zarząd, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej:

- a. nabycie i zbycie przez Spółkę lub jej podmiot zależny aktywa lub aktywów o wartości lub łącznej wartości przekraczającej 45.000.000 (czterdzieści pięć milionów) złotych.

Artykuł 15 Procedura decyzyjna

- 15.1 Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej trzy razy w roku obrotowym. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.
- 15.2 Każdemu z członków Rady Nadzorczej przysługuje jeden głos na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, przy obecności co najmniej połowy jej członków.
- 15.3 W przypadku gdy głosy rozłożą się równomiernie, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 15.4 Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- 15.5 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
- 15.6 Podejmowanie uchwał w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwoływania i zawieszania w czynnościach tych osób.
- 15.7 Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. W posiedzeniach Rady Nadzorczej może uczestniczyć Prezes Zarządu lub inny członek Zarządu.

ROZDZIAŁ VII

Walne Zgromadzenie

Artykuł 16 Postanowienia ogólne

- 16.1 Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w siedzibie Spółki lub w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym akcje Spółki są przedmiotem obrotu. Walne Zgromadzenie może także odbyć się w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w takim jednak przypadku podjęcie ważnych uchwał jest możliwe, o ile na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany jest cały wyemitowany kapitał Spółki.

- 16.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonane na co najmniej dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia zgodnie z wymaganiami formalnymi przewidzianymi w Kodeksie Spółek Handlowych. Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.
- 16.3 Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

Artykuł 17 Zwyczajne Walne Zgromadzenie

- 17.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego Spółki.
- 17.2 Przedmiotem obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinny być co najmniej następujące kwestie:
- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
 - powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty;
 - udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

Artykuł 18 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

- 18.1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w przypadkach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, a także gdy organy lub osoby uprawnione do zwołania Walnych Zgromadzeń uznają to za wskazane.
- 18.2 Jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

Artykuł 19 Zwołanie Walnych Zgromadzenia. Porządek obrad

- 19.1 Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza na zasadach określonych w niniejszym Statucie oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.
- 19.2 Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą.
- 19.3 Akcjonariusz lub Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub włączenia jednego lub kilku dodatkowych punktów do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 19.4 Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad.
- 19.5 Każda Akcja uprawnia do oddania jednego głosu.
- 19.6 Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Artykuł 20 Obowiązki i uprawnienia Walnego Zgromadzenia

20.1 Poza innymi sprawami wymienionymi w przepisach prawa i niniejszym Statucie, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:

- a. wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- b. zbycie albo wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki albo jego zorganizowanej części, a także ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- c. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- d. nabycie akcji własnych Spółki, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat oraz upoważnienie do ich nabywania na podstawie i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie. Upoważnienie powinno określać warunki nabycia, w tym maksymalną liczbę akcji do nabycia, okres upoważnienia, który nie może przekraczać pięciu lat, oraz maksymalną i minimalną wysokość zapłaty za nabywane akcje, jeżeli nabycie następuje odpłatnie;
- e. zawarcie umowy o zarządzanie spółką zależną lub o przekazywanie zysku przez spółkę zależną;
- f. nabycie lub rozporządzenie przez Spółkę lub jej podmiot zależny aktywami o wartości równej lub większej niż jedna trzecia wartości aktywów podanej w skonsolidowanym bilansie i notach wyjaśniających, zgodnie z ostatnim zatwierdzonym rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki.

20.2 Z zastrzeżeniem postanowień niniejszego Statutu, nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Artykuł 21 Podejmowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu

21.1 Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością ważnie oddanych głosów, bez konieczności zgromadzenia kworum, chyba że statut Spółki lub przepisy prawa wskazują inaczej.

21.2 Do oddanych głosów nie zalicza się głosów przypisanych akcjom, których posiadacze nie wzięli udziału w głosowaniu, wstrzymali się od oddania głosu lub zwrócili pustą lub uszkodzoną kartę do głosowania.

ROZDZIAŁ VIII**Sprawozdania Finansowe. Zyski****Artykuł 22 Rok obrotowy. Sporządzanie Rocznego Sprawozdania Finansowego**

22.1 Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

22.2 Zarząd zobowiązany jest do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

- 22.3 Roczne sprawozdanie finansowe wymaga podpisu wszystkich członków Zarządu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Artykuł 23 Zyski

- 23.1 Na wniosek Zarządu, który wymaga oceny dokonanej przez Radę Nadzorczą, Walne Zgromadzenie zdecyduje co najmniej o sposobie i terminie wypłaty dywidendy.
- 23.2 Zarządowi przysługuje prawo, pod warunkiem wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą, do podjęcia decyzji w przedmiocie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

ROZDZIAŁ IX

Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie spółki. Likwidacja

Artykuł 24 Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie Spółki

- 24.1 Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru.
- 24.2 Uchwała w przedmiocie dokonania zmian w statucie Spółki lub rozwiązania Spółki może zostać podjęta przez Walne Zgromadzenie wyłącznie większością trzech czwartych oddanych głosów.
- 24.3 Wniosek Zarządu dotyczący połączenia lub podziału Spółki podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Artykuł 25 Likwidacja

- 25.1 Jeżeli Spółka zostanie postawiona w stan likwidacji na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, likwidatorami staną się członkowie Zarządu likwidowanej Spółki, chyba że Walne Zgromadzenie wyznaczy inną osobę do sprawowania tej funkcji.
- 25.2 Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o rozwiązaniu Spółki większością trzech czwartych głosów.
- 25.3 W okresie likwidacji Spółki nie można, nawet częściowo, wypłacać Akcjonariuszom zysków ani dokonywać podziału majątku Spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań.
- 25.4 Majątek likwidowanej Spółki pozostały po zaspokojeniu wierzycieli będzie wypłacony Akcjonariuszom proporcjonalnie do dokonanych przez nich wpłat na kapitał zakładowy.
- 25.5 Po rozwiązaniu Spółki, jej księgi, akta i inne nośniki danych będą przechowywane przez osobę wyznaczoną przez likwidatorów zgodnie z przepisami obowiązującego w tym zakresie prawa.

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

RESOLUTION OF 14 JANUARY 2019
OF THE MANAGEMENT BOARD OF RONSON
DEVELOPMENT SE
with its registered seat in Warsaw
(the "Company")
on the issuance of bonds up to the amount of
PLN 50,000,000

Pursuant to Article 4.6 and 6 of the Articles of Association, the Management Board of Ronson Development SE hereby:

1. grants its consent for the issuance of series U bonds (the "Bonds"). The key terms of the Bonds shall be as follows:

Maximum total nominal value	up to PLN 50,000,000
Nominal value of single Bond	PLN 1,000
Type of the Bonds	Bearer dematerialized bonds offered in private placements
Redemption Date	31 January 2023 (subject to a mandatory amortisation and the call option of the Company and bondholders as specified in the terms and conditions of Bonds U (the "Terms and Conditions"))
Interest	Variable
Security	the Bonds will be secured after the issue date in accordance with the Terms and Conditions

2. The Management Board hereby approves the form of the Terms and Conditions which constitute **Schedule no. 1** hereto .
3. grants consent to the execution or signing by the Company of any other documents required or useful for the purpose of the issuing of the Bonds, in particular, the issue agreement, agreements with security administrators or security agents (including mortgage administrator), the terms and conditions of the Bonds and a proposal to

UCHWAŁA Z DNIA 14 STYCZNIA 2019 ROKU
ZARZĄDU RONSON DEVELOPMENT SE
z siedzibą w Warszawie
(„Spółka”)
w sprawie emisji obligacji do łącznej kwoty
50.000.000 PLN

Na podstawie art. 4.6 oraz 6 Statutu, Zarząd Ronson Development SE niniejszym:

1. wyraża zgodę na emisję przez Spółkę obligacji serii U („Obligacje”). Podstawowe warunki emisji Obligacji będą następujące:

Maksymalna łączna wartość nominalna	do 50.000.000 PLN
Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN
Rodzaj obligacji	Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu (zdematerializowane) emitowane w drodze oferty prywatnej.
Dzień wykupu Obligacji	31 stycznia 2023 r. (z zastrzeżeniem obowiązkowej amortyzacji oraz prawa do przedterminowego wykupu Spółka oraz obligatariuszy zgodnie z postanowieniami warunków emisji Obligacji serii U („Warunki Emisji”))
Oprocentowanie	Zmienne
Zabezpieczenie	Obligacje będą zabezpieczone po dacie emisji zgodnie z Warunkami Emisji

2. Zarząd Spółki niniejszym zatwierdza projekt Warunków Emisji, stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej Uchwały.
3. wyraża zgodę na zawarcie lub podpisanie przez Spółkę, jakichkolwiek innych dokumentów wymaganych lub przydatnych dla emisji Obligacji, w szczególności umowy emisyjnej, umów z administratorami lub agentami zabezpieczeń, w tym administratorem hipoteki, warunków emisji Obligacji oraz propozycji nabycia oraz wyraża zgodę na



acquire and grants consent to all actions envisaged by the documents being the basis of the issue of the Bonds.

4. grants consent to the execution by the Company of any further documents that may be ancillary, necessary, required or useful under or in connection with the execution or performance of the documents referred to above (including any other security documents, powers of attorney and/or notices), as well as the taking by the Company of any legal and other actions, even if such have not been provided for hereinabove and which are or may prove ancillary, necessary, required or useful in connection with the execution, delivery and performance by the Company of the above-mentioned documents.

This resolution has been executed in English and Polish language versions. In case of any discrepancies between the two language versions, the Polish version shall prevail.

The resolution comes into force as of its adoption.

[votes and signatories of the Management Board Members on following pages]

Schedule 1:
1) the form of the Terms and Conditions

wszystkie czynności przewidziane w dokumentach będących podstawą emisji Obligacji.

4. wyraża zgodę na zawarcie lub podpisanie przez Spółkę jakichkolwiek innych dokumentów jakie mogą być dodatkowe, niezbędne, wymagane lub przydatne w ramach lub w związku z podpisaniem, zawarciem lub wykonywaniem dokumentów, o których mowa powyżej (w tym innych dokumentów zabezpieczeń, pełnomocnictw, zawiadomień), i podjęcie przez Spółkę jakichkolwiek czynności prawnych i innych czynności, nawet jeśli nie zostały przewidziane powyżej, a które są lub mogą okazać się dodatkowe, niezbędne, wymagane lub przydatne w związku z podpisaniem, dostarczeniem i wykonaniem przez Spółkę w/w dokumentów.

Niniejsza uchwała została podjęta w angielskiej i polskiej wersji językowej. W wypadku rozbieżności wersja polska będzie miała znaczenie decydujące.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

[głosy oraz podpisy członków Zarządu na następnych stronach]

Załącznik 1:
1) projekt Warunków Emisji



2 / 7

Vote on resolution
of the Management Board
of Ronson Development SE
of 14 January 2019
on the issuance of bonds up to the amount of
PLN 50,000,000

Głos w przedmiocie uchwały
Zarządu
Ronson Development SE
z dnia 14 stycznia 2019 roku
w sprawie emisji obligacji do łącznej kwoty
50.000.000 PLN

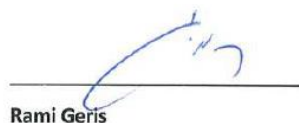
For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się
✓		


Nir Netzer

Vote on resolution
of the Management Board
of Ronson Development SE
of 14 January 2019
on the issuance of bonds up to the amount of
PLN 50,000,000


Głos w przedmiocie uchwały
Zarządu
Ronson Development SE
z dnia 14 stycznia 2019 roku
w sprawie emisji obligacji do łącznej kwoty
50.000.000 PLN

For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się
✓		


Rami Geris

Vote on resolution
of the Management Board
of Ronson Development SE
of 14 January 2019
on the issuance of bonds up to the amount of
PLN 50,000,000

Głos w przedmiocie uchwały
Zarządu
Ronson Development SE
z dnia 14 stycznia 2019 roku
w sprawie emisji obligacji do łącznej kwoty
50.000.000 PLN

For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się
		

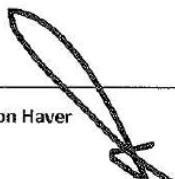

Andrzej Gutowski

Vote on resolution
of the Management Board
of Ronson Development SE
of 14 January 2019
on the issuance of bonds up to the amount of
PLN 50,000,000

Głos w przedmiocie uchwały
Zarządu
Ronson Development SE
z dnia 14 stycznia 2019 roku
w sprawie emisji obligacji do łącznej kwoty
50.000.000 PLN

For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alon Haver



*Schedule 1 – the form of the Terms and Conditions /
Załącznik 1 – projekt Warunków Emisji*

Ronson Development SE
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57
02-797 Warszawa

**STATEMENT OF 28 JANUARY 2019 CONCERNING
ESTABLISHMENT OF THE MARGIN OF SERIES U
BONDS**

Acting on behalf of RONSON DEVELOPMENT SE
(*societas europea*) with its registered seat in Warsaw,

address: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797
Warsaw, entered into the register of business entities
of the National Court Register, maintained by the
District Court for the capital city of Warsaw in Warsaw,
XIII Commercial Division of the National Court Register
under KRS number: 0000755299, NIP: 5263102120,
REGON: 381696868, with its share capital in the
amount of 3,280,216.26 EUR (the "**Company**"),

on the basis of resolution of the Management Board of
the Company dated 14 January 2019 on the issuance of
bonds up to the amount of PLN 50,000,000

and due to the end of the process of collecting offers
concerning subscription for series U bonds issued by
the Company (the "**Bonds**")

we hereby establish the margin for the bonds to be in
the amount of 3.5 p.p. (three percentage points
50/100) per annum, and consequently the definition of
"Margin" in the terms and conditions of the Bonds (the
"**T&Cs**"), provided that other provisions of the T&Cs
remain unchanged.

The amended T&Cs constitute a schedule to this
statement.

**OŚWIADCZENIE Z DNIA 28 STYCZNIA 2019 R.
W SPRAWIE OKREŚLENIA MARŻY OBLIGACJI SERII U**

Działając w imieniu spółki RONSON DEVELOPMENT SE
(spółka europejska) z siedzibą w Warszawie,

adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797
Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120,
REGON: 381696868, o kapitale zakładowym
w wysokości 3.280.216,26 EUR ("**Spółka**"),

na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 14 stycznia
2019 roku Spółki w sprawie emisji obligacji do łącznej
kwoty 50.000.000 PLN

oraz w związku z zakończeniem procesu przyjmowania
ofert nabycia obligacji serii U emitowanych przez Spółkę
(„**Obligacje**”)

niniejszym wskazujemy, że marża dla Obligacji będzie
równa 3,50 p.p. (trzy punkty procentowe 50/100) w
skali roku, w związku z czym odpowiedniej zmianie
ulega definicja „Marży” w warunkach emisji Obligacji
(„**Warunki Emisji**”), przy czym pozostałe Warunki Emisji
nie ulegają zmianie.

Zmienione Warunki Emisji stanowią załącznik do
niniejszego oświadczenia.



Rami Geris

Andrzej Gutowski

Ronson Development SE
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57
02-797 Warszawa

**STATEMENT OF 29 JANUARY 2019 CONCERNING
THE CONDITIONAL ALLOTMENT OF THE SERIES U
BONDS**

Acting on behalf of RONSON DEVELOPMENT SE (*societas europea*) with its registered seat in Warsaw,

address: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warsaw, entered into the register of business entities of the National Court Register, maintained by the District Court for the capital city of Warsaw in Warsaw, XIII Commercial Division of the National Court Register under KRS number: 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, with its share capital in the amount of 3,280,216.26 EUR (the "Company"),

on the basis of resolution of the Management Board of the Company dated 14 January 2019 on the issuance of bonds up to the amount of PLN 50,000,000

and due to the end of the process of collecting offers concerning subscription for series U bonds issued by the Company (the "Bonds")

we hereby allot the Bonds on the condition of the final settlement of the purchase of Bonds as part of the issuance by the National Depository for Securities SA. due to the execution of settlement instructions on the terms and conditions specified below:

1. the number of allotted Bonds 32,317 (in words thirty-two thousand three hundred seventeen);
2. the nominal value per Bond: PLN 1,000 (one thousand zlotys);
3. the aggregate nominal value of the allotted Bonds: PLN 32,317,000 (thirty-two million three hundred seventeen thousand zlotys);

**OŚWIADCZENIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R. W
SPRAWIE WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU
OBLIGACJI SERII U**

Działając w imieniu spółki RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie,

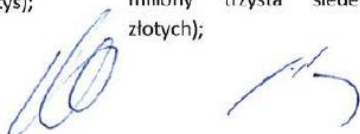
adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, o kapitale zakładowym w wysokości 3.280.216,26 EUR („Spółka”),

na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 14 stycznia 2019 roku Spółki w sprawie emisji obligacji do łącznej kwoty 50.000.000 PLN

oraz w związku z zakończeniem procesu przyjmowania ofert nabycia obligacji serii U emitowanych przez Spółkę („Obligacje”)


niniejszym dokonujemy przydziału Obligacji pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. na skutek realizacji instrukcji rozrachunku na warunkach wskazanych poniżej:

1. liczba przydzielonych Obligacji 32.317 (słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta siedemnaście);
2. wartość nominalna jednej Obligacji: 1.000 PLN (jeden tysiąc PLN);
3. łączna wartość nominalna przydzielonych Obligacji: 32.317.000 PLN (trzydzieści dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy złotych);



1 / 3

4. authorize Michael / Ström Brokerage House S.A. acting as the offeror (the "Offeror") to prepare a list of bondholders with an indication of the number of Bonds taken up by each bondholder, as per Schedule no. 1 to this Statement,
 5. through the Offeror, notify, in the manner and on the terms described in the Purchase Proposal, the entities listed in the bondholders' list regarding the acceptance of their offers for the purchase of Bonds and the allotment of Bonds,
 6. provide the Offeror with copies of this statement and turn to the Offeror in order to settle the issue of the Bonds and register the Notes on the deposit kept by the company under the name of the Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. with headquarters in Warsaw.
 7. the date of conditional allotment of the Bonds: 29 January 2019.
4. upoważnić Michael / Ström Dom Maklerski S.A. pełniącego funkcję oferującego („Oferujący”) do sporządzenia listy obligatariuszy wraz ze wskazaniem liczby Obligacji objętych przez każdego z obligatariuszy, zgodnie z załącznikiem 1 do niniejszego Oświadczenia,
 5. za pośrednictwem Oferującego powiadomić w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia podmioty wymienione w liście obligatariuszy o przyjęciu złożonych przez nie ofert nabycia Obligacji i o przydziale im Obligacji,
 6. przekazać Oferującemu odpisy niniejszego oświadczenia i zwrócić się do Oferującego w celu przeprowadzenia rozliczenia emisji Obligacji i zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
 7. data dokonania warunkowego przydziału Obligacji: 29 stycznia 2019 r.



Rami Geris



Andrzej Gutowski

5.4. Warunki Emisji Obligacji

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII U:

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII U

EMITOWANYCH PRZEZ:

RONSON DEVELOPMENT SE

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(tekst jednolity)

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii U (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, o kapitale zakładowym w wysokości 3 280 216,26 EUR (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. Definicje

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Piękna 18, 00-549 Warszawa, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, KRS: 0000541501, pełniącą funkcję: administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Piękna 18, 00-549 Warszawa, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, KRS: 0000541501, pełniącą funkcję: administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.4. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A.;
- 1.5. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia

żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „**Formularz Zapisu**” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji;
- 1.16. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.17. „**Grupa Emitenta**”, „**Grupa**” oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne;
- 1.18. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę łączną na zabezpieczenie Obligacji, która zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, na warunkach wskazanych w pkt. 10 Warunków Emisji, do sumy najwyższej wynoszącej 150 procent łącznej wartości nominalnej Obligacji;
- 1.19. „**Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.20. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
- 1.22. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot niebędący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.);
- 1.24. „**Marża**” oznacza 3,5 punktów procentowych w ujęciu rocznym;
- 1.25. „**Materiały informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia; oraz (ii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta, zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia i (iii), o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, okresowe jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta;
- 1.26. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.27. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
- 1.28. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

- 1.29. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4 z wyłączeniem działek gruntu stanowiących w Dniu Emisji część tych Nieruchomości, które zgodnie z Warunkami Emisji mogą być przedmiotem bezciężarowego wyodrębnienia z ksiąg wieczystych do odrębnej księgi wieczystej lub odrębnych ksiąg wieczystych;
- 1.30. „**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość położoną w Poznaniu na osiedlu Junikowo, powiat miasto Poznań, województwo wielkopolskie, stanowiącą własność Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nr KRS 0000276777), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00183037/8;
- 1.31. „**Nieruchomość 2**” oznacza nieruchomość położoną w Tulcach w gminie Kleszczewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 sp.k. (nr KRS 0000342282), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1D/00041820/5;
- 1.32. „**Nieruchomości 3**” oznacza łącznie Nieruchomość 3A, Nieruchomość 3B, Nieruchomość 3C oraz Nieruchomość 3D;
- 1.33. „**Nieruchomość 3A**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505472/7;
- 1.34. „**Nieruchomość 3B**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505477/2;
- 1.35. „**Nieruchomość 3C**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505483/7;
- 1.36. „**Nieruchomość 3D**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505492/3;

- 1.37. „**Nieruchomości 4**” oznacza łącznie Nieruchomość 4A, Nieruchomość 4B oraz Nieruchomość 4C;
- 1.38. „**Nieruchomość 4A**” oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, która powstanie po Dniu Emisji poprzez wydzielenie do nowej księgi wieczystej wszystkich działek objętych księgą wieczystą o numerze WA4M/00390417/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, z wyjątkiem działki o numerze 1401/4, która powstała z podziału ujawnionej w księdze wieczystej działki 1401/3;
- 1.39. „**Nieruchomość 4B**” oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00435757/4;
- 1.40. „**Nieruchomość 4C**” oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00405343/0;
- 1.41. „**Nieruchomość Ursus**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, przy ul. Gierdziejewskiego 23, dzielnica Ursus, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, składającą się wyłącznie z działki o numerze 119/3, która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie tej działki z księgi wieczystej o numerze WA1M/00228837/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie tej działki w księdze wieczystej o numerze WA1M/00228837/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych oraz wydzielenie wszystkich działek, innych niż działka 119/3, objętych księgą wieczystą nr WA1M/00228837/, do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Ursus będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 119/3 do nowej księgi wieczystej);
- 1.42. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.43. „**Obligatoryjny Przedmiot Hipoteki**” oznacza co najmniej dwie spośród Nieruchomości 3;
- 1.44. „**Obowiązkowa Amortyzacja**” posiada znaczenie nadane temu terminowi w pkt. 15 Warunków Emisji;
- 1.45. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 16 Warunków Emisji;
- 1.46. „**Oferujący**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

-
- 1.47. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.48. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.49. „**Podmioty Zależny**” oznacza podmiot, nad którym Emitent posiada bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub posiada ponad 50 procent udziałów lub akcji takiego podmiotu, a „kontrola” oznacza zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną takiego podmiotu, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jego działalności.
- 1.50. „**Pośrednik Techniczny**” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Oferujący;
- 1.51. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 2344);
- 1.52. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1508);
- 1.53. „**Przedmiot Hipoteki**” oznacza Obligatoryjny Przedmiot Hipoteki oraz Nieruchomości obciążone Hipoteką, z zastrzeżeniem możliwości zmiany Przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji;
- 1.54. „**Przypadek Naruszenia**” oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 13.4, 13.5 oraz 13.11 Warunków Emisji;
- 1.55. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.56. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.57. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.58. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.59. „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji
- 1.60. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez BondSpot lub GPW lub ich następców prawnych;
- 1.61. „**Rzeczoznawca**” oznacza podmiot sporządzający wyceny nieruchomości posiadający doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowujący bezstronność i niezależność.
- 1.62. „**Skorygowana Wartość Obligacji**” oznacza łączną wartość nominalną Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 395 ze zm.) oraz Obligacji umorzonych;
-

-
- 1.63. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.64. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.65. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem www.ronson.pl
- 1.66. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.67. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483)
- 1.68. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1768 z późn. zm.);
- 1.69. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2018 r. poz. 512.);
- 1.70. „**Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia**” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w danym czasie Obligacji do wartości Przedmiotu Hipoteki (zgodnie z wycenami sporządzonymi na potrzeby emisji Obligacji).
- 1.71. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.72. „**Wyodrębniane Działki**” oznacza łącznie: (i) działki o numerach 666 oraz od 703/1 do 703/16 stanowiące część Nieruchomości 2 objęte księgą wieczystą nr PO1D/00041820/5 oraz (ii) działki o numerach 1342/6 oraz 1345/2 stanowiące część Nieruchomości 4A objęte księgą wieczystą nr WA4M/00390417/1;
- 1.73. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- (i) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
 - (ii) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
 - (iii) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
 - (iv) 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 spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i 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.

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

- (i) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- (ii) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę; oraz
- (iii) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego.

1.75. „**Zaświadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie potwierdzające, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności;

1.76. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, niemającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych w sposób i w terminach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.

2.2. Prawa z Obligacji powstają w Dniu Emisji i będą przysługiwać osobom lub podmiotom będącym w danym czasie Obligatariuszami.

3. Podstawa prawna emisji

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 stycznia 2019 roku.

4. Cel emisji i wykorzystanie środków z emisji Obligacji

Szczegółowy cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

5. Wartość nominalna

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.

6. Wielkość Emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych.

7. Próg emisji

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

8. Tryb Emisji

8.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

8.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta i Klientów Indywidualnych) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

9. Zbywalność Obligacji i obrót zorganizowany

9.1. Obligacje są zbywalne.

9.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

9.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

10. Forma i zakres zabezpieczenia. Dodatkowe zobowiązania i oświadczenia.

10.1. Obligacje emitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status obligacji niezabezpieczonych w Dniu Emisji, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia Hipoteki na zabezpieczenie Obligacji po Dniu Emisji, zgodnie z treścią niniejszego punktu 10 Warunków Emisji.

10.2. Najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji odpowiedni właściciele/użytkownicy wieczystości Obligatoryjnego Przedmiotu Hipoteki oraz wybranych przez Emitenta innych Nieruchomości, których obciążenie jest niezbędne do utrzymania Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia na poziomie nie wyższym niż 0,8, złożą oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na tych Nieruchomościach.

10.3. Każdy z podmiotów będących właścicielem/użytkownikiem wieczystym Nieruchomości mających stanowić pierwotny przedmiot Hipotekiłoży w terminie czternastu dni od dnia otrzymania ostatniego postanowienia sądu o wpisie Hipoteki do księgi wieczystej, którego wydanie skutkuje ustanowieniem Hipoteki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do maksymalnej kwoty wynoszącej 150 procent łącznej wartości nominalnej Obligacji z przysługującej mu nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki. W przypadku dokonania zmiany przedmiotu Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji i objęcia Hipoteką nowej lub nowych nieruchomości właściciel takiej lub takich nieruchomościłoży analogiczne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania postanowienia lub postanowień sądu o wpisie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla nowej nieruchomości lub ksiąg wieczystych prowadzonych dla nowych nieruchomości. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym zawierającym oświadczenia o poddaniu się egzekucji do dnia

- 31 stycznia 2024 roku. Podstawą wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności będzie niedokonanie przez Emitenta wymagalnych płatności z tytułu Obligacji.
- 10.4. Emitent zobowiązuje się spowodować, że Hipoteka zostanie wpisana do księgi wieczystej każdej z Nieruchomości stanowiących pierwotny przedmiot Hipoteki zgodnie z punktem 10.2 powyżej do dnia 31 października 2019 r., przy czym Obligatariusze mogą wyrazić zgodę na inny, dłuższy termin, jeśli Emitent dowiedzie, że brak wpisu Hipoteki w powyższej dacie do właściwych ksiąg wieczystych był spowodowany bezczynnością Sądu.
- 10.5. Hipotece przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo od dnia ustanowienia Hipoteki, przy czym jeżeli w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości ujawnione są inne hipoteki (**„Istniejące Hipoteki”**), to Emitent spowoduje, że najpóźniej w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, wierzyciel hipoteczny z tytułu Istniejących Hipotek zawrze z Administratorem Hipoteki umowę, zgodnie z którą Istniejące Hipoteki ustąpią pierwszeństwa Hipotece.
- 10.6. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężzarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych.
- 10.7. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na:
- 10.7.1. zwolnienie jednej lub więcej wskazanych we wniosku nieruchomości obciążonych Hipoteką spod obciążenia Hipoteką lub bezciężzarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki pod warunkiem, że Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu, nie będzie wyższy niż 0,80; oraz
- 10.7.2. (i) zwolnienie Nieruchomości 4C spod obciążenia Hipoteką (w przypadku, gdy Nieruchomość 4C zostanie obciążona) oraz (ii) na bezciężzarowe wydzielenie Wyodrębnianych Działek, z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki (w przypadku, gdy Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 4A zostaną obciążone Hipoteką), jeżeli w związku z takim zwolnieniem oraz wydzieleniem nastąpi obciążenie Hipoteką Nieruchomości Ursus. W takim przypadku Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody, na rachunek obligatariuszy, na zwolnienie Nieruchomości 4C spod obciążenia Hipoteką oraz na bezciężzarowe wydzielenie Wyodrębnianych Działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki. Administrator Hipoteki zapewni, że zwolnienie powyższych nieruchomości spod obciążenia Hipoteką i złożenie oświadczenia

o objęciu Hipoteką Nieruchomości Ursus nastąpią na podstawie oświadczeń zawartych w tym samym akcie notarialnym (jeżeli do tego czasu nastąpi wydzielenie obciążonych działek) lub że zwolnienie wszystkich lub niektórych z tych nieruchomości spod obciążenia Hipoteką nastąpi po złożeniu oświadczenia dotyczącego objęcia Hipoteką Nieruchomości Ursus. Administrator Hipoteki nie może uzależniać wydania oświadczenia dotyczącego zwolnienia tych nieruchomości lub wyrażenia zgody na bezciężzarowe wydzielenie Wyodrębnianych Działek spod obciążenia Hipoteką od uprzedniego dokonania wpisu Hipoteki do księgi wieczystej wieczystych prowadzonej dla Nieruchomości Ursus.

- 10.8. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt. g oraz 10.7, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie stanowiące podstawę do wykreślenia Hipoteki z właściwej księgi wieczystej lub oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe wydzielenie wyodrębnianych działek.
- 10.9. Emitent może wielokrotnie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu żądać od Administratora Hipoteki zwolnienia dowolnej (dowolnych) nieruchomości stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki spod obciążenia Hipoteką lub bezciężzarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki („Nieruchomość Zwalniana”), jeżeli w związku z takim zwolnieniem spowoduje zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej inną nieruchomością lub nieruchomościami nieobciążonymi hipoteką, które są nieruchomościami lokalowymi (mieszkaniowymi, biurowymi lub innymi komercyjnymi) lub które zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy lub planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji mieszkaniowej, albo, o ile Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi na to zgodę, które są przeznaczone na inny cel („Nieruchomość Alternatywna”), powodując złożenie przez odpowiednich dłużników hipotecznych oświadczenia o ustanowieniu lub zmianie treści Hipoteki w celu objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej lub złożenie nowego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Alternatywnej. Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody, na rachunek obligatariuszy, na zwolnienie wskazanej przez Emitenta Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub na bezciężzarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki, jeśli w następstwie zastąpienia Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia nie wzrośnie powyżej 0,80 zgodnie z przedstawioną przez Emitenta, sporządzoną przez Rzeczoznawcę wyceną Nieruchomości Alternatywnej (sporządzoną nie wcześniej niż trzy miesiące przed dniem ogłoszenia, o którym mowa w pkt. j poniżej), a Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę o wyrażeniu zgody na takie zwolnienie lub bezciężzarowe wydzielenie i zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną. Uchwała zgromadzenia obligatariuszy o wyrażeniu zgody może uzależnić wejście takiej zgody w życie od sporządzenia na zlecenie

Emitenta wyceny Nieruchomości Zwalnianej lub Nieruchomości Alternatywnej przez jednego z co najmniej sześciu rzeczoznawców wskazanych w treści uchwały zgromadzenia obligatariuszy, spośród których Emitent może wybrać rzeczoznawcę, który sporządzi wycenę, i wykazania zgodnie z tak sporządzoną wyceną, że wartość Nieruchomości Alternatywnej jest wystarczająca do tego, aby Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia nie wzrósł powyżej 0,80.

10.10. W celu dokonania zastąpienia Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną, zgodnie z pkt. j powyżej, Emitent jest zobowiązany opublikować na Stronie Internetowej Emitenta sporządzoną przez Rzeczoznawcę wycenę Nieruchomości Alternatywnej (sporządzoną nie wcześniej niż trzy miesiące przed dniem ogłoszenia) oraz obliczony pro-forma Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia uwzględniający wartość Nieruchomości Alternatywnej, a także zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną, Administrator Hipoteki zapewni, że zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub jej bezzwrotnego wydzielenie i złożenie oświadczenia o objęciu Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej nastąpią na podstawie oświadczeń zawartych w tym samym akcie notarialnym lub że zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub jej bezzwrotnego wydzielenie nastąpi po złożeniu oświadczenia dotyczącego objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej. Administrator Hipoteki nie może uzależniać wydania oświadczenia dotyczącego zwolnienia Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką lub jej bezzwrotnego wydzielenia od uprzedniego dokonania wpisu Hipoteki do księgi wieczystej (ksiąg) wieczystych prowadzonej (prowadzonych) dla Nieruchomości Alternatywnej, chyba że wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia bez uwzględniania Nieruchomości Zwalnianej (a przed wpisem Hipoteki w księgę wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości Alternatywnej) byłaby wyższa niż 1,00, w takim przypadku oświadczenie Administratora Hipoteki może zostać wydane po dniu wpisu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Alternatywnej.

10.11. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Daniela Kaflika, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróty wycen Nieruchomości stanowią Załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

10.12. W dniu 16 stycznia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa o ustanowienie administratora hipoteki, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

10.13. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

10.14. W dniu 16 stycznia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa o ustanowienie administratora zabezpieczeń, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w pkt. 10.3 Warunków Emisji.

10.15. W przypadku niedokonania przez Emitenta płatności świadczeń pieniężnych, o których mowa w pkt. 11.1 Warunków Emisji, zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

11. Świadczenia Emitenta

11.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

11.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 12 – 15 Warunków Emisji;

11.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji; oraz

11.1.3. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 14.1.3 Warunków Emisji.

11.2. Obligacje stanowią bezpośrednie, nieodwołalne, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia wobec siebie, a także z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa są równe wobec pozostałych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

12. Wykup Obligacji

12.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **31 stycznia 2023 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 12.2 Warunków Emisji.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza, lub

12.2.2. na żądanie Obligatariusza za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, lub

12.2.3. na żądanie Emitenta, lub

12.2.4. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

12.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

- 12.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania;
- 12.5.3. jeżeli Hipoteka nie zostanie ustanowiona w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.
- 12.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 13. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**
- 13.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 13.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie odpowiedniej trwającej okoliczności wskazanej w pkt. 13.4 Warunków Emisji albo Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu albo Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, która wystąpiła i stanowi podstawę żądania wykupu przez Obligatariusza.
- 13.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 13.2 powyżej winien przedstawić Zaświadczenie Depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 13.4. W przypadku, gdy:
- 13.4.1. Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 13.4.2. Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 13.5. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

13.5.1. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

- (i) zostanie zażądana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, w łącznej wysokości wynoszącej co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Emitent, lub odpowiednio Podmiot Zależny, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty; lub
- (ii) w terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego, w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

13.5.2. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,80.

13.5.3. Brak płatności zasądzonych kwot:

- (i) Emitent lub Podmiot Zależny nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia; lub

13.5.4. Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:

Emitent:

- (i) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

13.5.5. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- (i) Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wykreślona z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w okolicznościach niezgodnych z Warunkami Emisji;
- (ii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator Hipoteki.

- 13.6. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 13.11 (**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**) oraz z zastrzeżeniem pkt. 13.12, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych poniżej.
- 13.7. Każdy Obligatariusz uprawniony jest do zgłoszenia, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądania zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 13.8. Emitent zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy przez ogłoszenie dokonane w terminie 14 dni od otrzymania żądania w tym przedmiocie i na dzień przypadający nie wcześniej niż na 21 dni od dnia ogłoszenia.
- 13.9. W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, na mocy której możliwe jest żądanie przedterminowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem wskazanej (wskazanych) Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia takiego żądania Emitentowi w terminie kolejnych 30 dni.
- 13.10. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni od otrzymania danego żądania wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 13.11. Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu

13.11.1. Orzeczenia:

Zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub decyzji administracyjnych, od których nie przysługuje środek zaskarżenia, nakazujących zapłatę kwoty w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN, lub równowartość tej kwoty w innej walucie, co spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku, sytuacji finansowej Emitenta.

13.11.2. Nadmierna inwestycja w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie:

Suma nakładów środków pieniężnych, przeznaczonych przez Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny po Dniu Emisji na nabycie (pośrednie lub bezpośrednie) nieruchomości gruntowych, w stosunku do których nie obowiązują decyzje o pozwoleniu na budowę lub warunkach zabudowy ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiające wystąpienie o pozwolenie na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji

mieszkaniowej bez potrzeby podejmowania uprzednich działań zmierzających do zmiany tych warunków zabudowy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz suma związanych z tymi zakupami, przejętych przez Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny (pośrednio lub bezpośrednio), zobowiązań, w którymkolwiek okresie składającym się z czterech kwartałów następujących po sobie (sekwencji czterech okresów kwartalnych) po Dniu Emisji przekroczy 10.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

13.11.3. Dokonanie transakcji z podmiotami powiązanymi:

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny dokona transakcji z akcjonariuszami Emitenta posiadającymi ponad 25 procent akcji Emitenta (w rozumieniu MSR nr 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Emitenta) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, zobowiązującej Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny do:

- (iii) zapłaty środków pieniężnych takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi w kwocie przekraczającej łącznie 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego;
- (iv) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;
- (v) udzielenia finansowania dłużnego takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi, przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 13.11.4(xii) poniżej;
- (vi) udzielenia poręczenia lub gwarancji korporacyjnych za zobowiązania takiego akcjonariusza lub podmiotu lub zaciągnięcia zobowiązań pozabilansowych dotyczących zobowiązań ww. podmiotów (gwarancje na zlecenie Emitenta zabezpieczające zobowiązania takich podmiotów), przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 13.11.5(i) poniżej;
- (vii) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu, lub udzielenia zabezpieczenia (w tym poprzez obciążenie majątku Emitenta) dla zobowiązań ww. Podmiotów;
- (viii) sprzedaży aktywów takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi z terminem rozliczenia ceny sprzedaży dłuższym niż 6 miesięcy od daty sprzedaży; lub
- (ix) nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu w kwocie przekraczającej łącznie 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego.

13.11.4. Udzielenie finansowania:

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji pożyczki, nabył obligacje lub dokonał innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania innemu podmiotowi spoza Grupy, z wyłączeniem:

- (x) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (xi) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;

(xii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta pod warunkiem, że środki z pożyczki zostaną przeznaczone na projekt prowadzony wspólnie z Emitentem; oraz

(xiii) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

13.11.5. Udzielenie poręczenia:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza Grupy, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta pod warunkiem, że korzyści z poręczonego zobowiązania dotyczą projektu prowadzonego wspólnie z Emitentem oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

13.11.6. Egzekucja:

Nastąpi egzekucja z jakiegokolwiek zabezpieczenia ustanowionego na majątku lub wobec majątku Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, nastąpi wywłaszczenie, zajęcie lub zajęcie sądowe w stosunku do aktywów Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego (lub ich części), w każdym z powyższych przypadków o wartości przewyższającej kwotę 30.000.000 PLN (lub jej równowartość w innych walutach).

13.11.7. Brak notowania obligacji w ASO:

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot.

13.11.8. Zaprzestanie prowadzenia działalności:

Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Emitent będzie uzyskiwał z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.

13.11.9. Niewypłacalność:

(xiv) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; albo

(xv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

13.11.10. Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW:

Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na GPW.

13.11.11. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt. 18 (Dodatkowe obowiązki Emitenta).

13.11.12. Rozporządzenie majątkiem

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10 procent skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu Zależnego od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.

13.12. Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby jedną z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu, określonych w pkt. 13.11 powyżej, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

14. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

14.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec IV Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

14.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

14.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

14.1.3. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (w celu uniknięcia wątpliwości premia nie będzie wypłacona od Obowiązkowej Amortyzacji dokonanej zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji), zgodnie z poniższym harmonogramem:

- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 1,0 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - 0,8 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy - 0,6 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy - 0,4 %,

14.1.4. Wykonanie przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu zgodnie z niniejszym pkt. 14 Warunków Emisji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

15. Obowiązkowa Amortyzacja

- 15.1. Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji na zasadach określonych w niniejszym pkt. 15 Warunków Emisji („**Obowiązkowa Amortyzacja**”).
- 15.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy oraz VI Okres Odsetkowy, w ten sposób, że Obowiązkowa Amortyzacja wyniesie każdorazowo 150 PLN (sto pięćdziesiąt złotych) w stosunku do każdej Obligacji („**Kwota Zamortyzowana**”), a wartość nominalna Obligacji po jej dokonaniu będzie stanowiła różnicę pomiędzy wartością nominalną każdej Obligacji przed dokonaniem Obowiązkowej Amortyzacji w danym okresie odsetkowym oraz kwotą 150 PLN.
- 15.3. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi poprzez zapłatę kwot równych Kwocie Zamortyzowanej.
- 15.4. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

16. Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)

- 16.1. Płatność Odsetek
- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 16.2. Naliczanie odsetek
- 16.2.1. Odsetki będą naliczane za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej) od wartości nominalnej Obligacji w danym czasie.
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **31 lipca 2019 roku** (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w pierwszym dniu przypadającym po ostatnim dniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli w pkt. 16.2.4 (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji + 1 dzień	31 lipca 2019 r.
2.	1 sierpnia 2019 r.	31 stycznia 2020 r.
3.	1 lutego 2020 r.	31 lipca 2020 r.
4.	1 sierpnia 2020 r.	31 stycznia 2021 r.
5.	1 lutego 2021 r.	31 lipca 2021 r.
6.	1 sierpnia 2021 r.	31 stycznia 2022 r.
7.	1 lutego 2022 r.	31 lipca 2022 r.
8.	1 sierpnia 2022 r.	31 stycznia 2023 r.

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

- 16.4.2. Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 16.4.4. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.5. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 16.4.6. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.4.7. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminie Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 16.5. Podwyższenie Marży
- 16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
- a) wyższy niż 0,80 lecz nie wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
 - b) wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).
- 16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,80 lecz nie więcej niż 1,00 albo (ii) powyżej 1,00. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,80 lub (ii) równy lub niższy niż 1,00. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 0 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym

zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,80 lub (ii) równym lub niższym niż 1,00.

17. Sposób wypłaty świadczeń z obligacji

- 17.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17.6. Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Głównej lub Odsetek w przypadkach, w których Emitent uprawniony będzie do złożenia Należności Głównej lub Odsetek do depozytu sądowego.
- 17.7. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. Dodatkowe obowiązki Emitenta

- 18.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 12.5 pkt. 13.4 pkt. 13.5 oraz pkt. 13.11 Warunków Emisji, Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w pkt. 18.3 Warunków Emisji.
- 18.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Relacje Inwestorskie) lub innej, która ją zastąpi,

a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

19. Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach z upływem 10 lat.

20. Prawo właściwe. Jurysdykcja

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

21. Zawiadomienia

- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 19 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Relacje Inwestorskie) lub innej, która ją zastąpi.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

22. Postanowienia końcowe

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Oferujący, Pośrednik Techniczny i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Oferujący nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Tekst jednolity sporządzony w Warszawie, dnia 28 stycznia 2019 r.

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**1. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA**

- 1.1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na pisemny lub złożony w formie elektronicznej na adres relacje@ronson.pl wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% Skorygowanej Wartości Obligacji na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Wniosek powinien zawierać wskazanie jednego albo wielu ze zdarzeń, o których mowa w pkt. 13.11 Warunków Emisji, w związku z którymi składany jest wniosek, wraz z uzasadnieniem. Uprawnieni Obligatariusze mogą w tym celu wykorzystać wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1A do niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć Zaświadczenia Depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- 1.2. Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia Zaświadczenia Depozytowego („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”).
- 1.3. Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi „**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”.
- 1.4. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.

2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU

- 2.1. Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszowi, który najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożył u Emitenta (na adres wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia) Zaświadczenie Depozytowe. Termin ważności Zaświadczenia Depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 2.2. Emitent przez co najmniej trzy pełne dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Każdy Obligatariusz ma prawo przeglądać listę, żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.

- 2.3. Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 986 ze zm.)) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.
- 2.4. Obligatariusz może być reprezentowany przez pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez Obligatariusza/ osoby upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany.
- 2.5. Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział członkowie organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedania w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy
- 2.6. Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
- 2.6.1. udziału w głosowaniu; oraz
 - 2.6.2. zabierania głosu.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- 3.1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- 3.2. Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- 3.3. Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- 3.4. Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwą w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zarządzenie przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści)

dni. W przypadku przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligatariusze stawający po przerwie obowiązani są do przedstawienia, najpóźniej w dniu wznowienia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy przed ich wznowieniem, nowych Zaświadczeń Depozytowych potwierdzających posiadanie przez nich Obligacji, jeśli Zaświadczenia Depozytowe przedstawione przed zarządzeniem przerwy utraciły ważność. Termin ważności Zaświadczenia Depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało wyznaczone wznowienie Zgromadzenia Obligatariuszy.

3.5. Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:

- 3.5.1. udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
- 3.5.2. uzupełnianie porządku obrad;
- 3.5.3. czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
- 3.5.4. udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
- 3.5.5. zarządzanie przerw w obradach;
- 3.5.6. zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
- 3.5.7. zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
- 3.5.8. liczenie oddanych głosów;
- 3.5.9. podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,
- 3.5.10. oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.

3.6. Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania albo nazw (firmy) oraz siedziby Obligatariuszy oraz liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są na niej odnotowywane.

3.7. Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji.

- 3.8. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół. Protokół powinien zawierać:
- 3.8.1. stwierdzenie, że Zgromadzenie Obligatariuszy zostało prawidłowo zwołane i jego zdolności do podejmowania uchwał;
 - 3.8.2. opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał, łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Wartości Obligacji, liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami, liczbę głosów wstrzymujących się, liczbę głosów nieważnych; oraz
 - 3.8.3. zgłoszone sprzeciwy.
- 3.9. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba go sporządzająca. Do protokołu należy dołączyć listę obecności oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia Obligatariuszy. Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy jest publikowany w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.10. W przypadku, gdy Emitent nie dokonał publikacji protokołu w terminie określonym w pkt. 3.9 powyżej, przewodniczący przekazuje odpis protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy do Agenta Emisji, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego Zaświadczenia Depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie Agenta Emisji.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

- 4.1. Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.
- 4.2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę mimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Wartość Obligacji jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu Obligatariuszy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Przedstawiciel Zarządu Emitenta składa na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Wartości Obligacji.
- 4.3. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Wartości Obligacji.
- 4.4. Głosowanie jest jawne.
- 4.5. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- 4.6. Po podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji oraz dokonaniu przez Emitenta kontrasygnaty takiej uchwały Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały

Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz w formie raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta, a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

- 4.7. Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne.
- 4.8. Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na Stronie Internetowej Emitenta oraz za pośrednictwem Catalyst niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 5.1. Emitent zapewnia obsługę techniczną Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym umożliwiającą głosowanie oraz protokolanta. Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 5.2. Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem.
- 5.3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zastosowanie mają właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach. W przypadku wejścia w życie przepisów prawa wymuszających swoje zastosowanie do Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zostaną zastąpione takimi odpowiednimi przepisami prawa. Emitent może dokonać zmian wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejścia w życie nowych przepisów prawa, o których mowa powyżej. W celu ułatwienia ustalenia treści wówczas obowiązującego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent może opublikować na Stronie Internetowej Emitenta tekst jednolity takiego Regulaminu.

Załącznik nr 1A do Warunków Emisji Obligacji**Wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy**

[nazwa i adres Uprawnionego Obligatariusza]

[nazwa i adres Uprawnionego Obligatariusza]*

[Miejscowość, data]

Ronson Development SE

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57

03-797 Warszawa

WNIOSEK O ZWOŁANIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Szanowni Państwo,

Niniejszym wnosimy o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii [wskazać numer serii] wyemitowanych w dniu [dzień emisji] („**Obligacje**”). Niniejszym oświadczamy, że jesteśmy [Uprawnionym Obligatariuszem/Uprawnionymi Obligatariuszami] w rozumieniu warunków emisji Obligacji, na dowód czego przedstawiamy [oryginały – jeśli wniosek składany pisemnie / skany – jeśli wniosek składany elektronicznie] Zaświadczeń Depozytowych potwierdzających ten fakt.

Wniosek o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy uzasadniamy następującymi okolicznościami [wskazać uzasadnienie dla żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy].

Wszelkie terminy pisane w niniejszym wniosku z wielkiej litery, które nie zostały w nim zdefiniowane, posiadają znaczenie nadane takim terminom w warunkach emisji Obligacji.

Z poważaniem,

[imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentacji Uprawnionego Obligatariusza]

[_____]

[imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentacji Uprawnionego Obligatariusza]]*

Załączniki:

Zaświadczenia Depozytowe;

[Pełnomocnictwo];

* uzupełnić, gdy Obligatariusze składają wspólny wniosek

5.5. Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki**WYPIS**

KANCELARIA NOTARIALNA
PIOTR PRZYBYSZ, KAMIL ARASIM
- NOTARIUSZE
SPÓŁKA CYWILNA

Plac Defilad nr 1 (p. 850); 00-901 Warszawa
Regon 365353371 NIP 5252675585
tel.: 22 299 00 16, 22 299 34 34
notariusze.pkin@gmail.com

Repertorium A nr 683/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego stycznia roku dwa tysiące dziewiętnastego (29.01.2019), przede mną notariuszem Kamilem Arasimem, w prowadzonej przeze mnie w ramach spółki cywilnej kancelarii notarialnej w Warszawie przy Placu Defilad nr 1, przybyłym do budynku przy Komisji Edukacji Narodowej nr 57 stawili się:-----

1. **Rami Geris,**

2. **Andrzej Gutowski,**

- obaj reprezentujący:-----

- 1) spółkę pod firmą **Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 140887782, NIP: 7010062207, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000276777, jako – uprawnieni do łącznej reprezentacji – Członkowie Zarządu tej spółki, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 29 stycznia 2019 roku, godz. 09:10:19, -----
- 2) spółkę pod firmą **„Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011” spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr

57), REGON: 142106731, NIP: 7010208970, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000342282, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 29 stycznia 2019 roku, godz. 09:11:50,-----

- 3) spółkę pod firmą „**Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Naturalis**” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 145866968, NIP: 9512350593, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000400998, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 29 stycznia 2019 roku, godz. 09:13:11,-----

jako, uprawnieni do łącznej reprezentacji, Członkowie Zarządu komplementariusza wymienionych wyżej w pkt 2) i 3) spółek, uprawnionego do ich samodzielnej reprezentacji, tj. spółki pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 140440733, NIP: 7010013982, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253555 - stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 29 stycznia 2019 roku, godz. 09:14:00,-----

- 4) spółkę pod firmą „**Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje**” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 146366914, NIP: 9512361585, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000438364, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 29 stycznia 2019 roku, godz. 09:14:56,-----



jako, uprawnieni do łącznej reprezentacji, Członkowie Zarządu komplementariusza, tj. spółki pod firmą **Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 142177955, NIP: 5213557189, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000352005 – stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 29 stycznia 2019 roku, godz. 09:15:56, -----
ad 1 i ad 2 reprezentujący ww. spółki zwani są dalej w treści tego aktu także Przedstawicielami.-----

3. Ewa Małgorzata Prokop,

tłumacz

przysięgły języka angielskiego, wpisany na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod nr TP/2256/05 – stosownie do okazanego przy niniejszym akcie (w odpisie notarialnie poświadczonym) zaświadczenia znak: DO-V-0191-2177/05, wydanego dnia 05 czerwca 2006 roku z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości.-----

Tożsamość stawających stwierdzono na podstawie okazanych według ich oświadczenia ważnych dokumentów tożsamości, których serie i numery wypisano wyżej odpowiednio obok nazwisk.-----

Przedstawiciele Spółek oświadczają, że:-----

a) do chwili obecnej stan wpisów ujawniony w powołanych wyżej informacjach odpowiadających odpisom aktualnym z Rejestru Przedsiębiorców reprezentowanych przez nich spółek nie uległ zmianie i jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----

b) nadal pełnią funkcje Członków Zarządu reprezentowanych przez nich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością oraz nie występują okoliczności ograniczające lub wyłączające ich uprawnienie do łącznej reprezentacji ww. spółek,-----

c) nie występują okoliczności ograniczające lub wyłączające uprawnienie ww. komplementariusza, tj. spółki pod firmą Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do samodzielnej reprezentacji spółek komandytowych powołanych pod nr 2) i 3) powyżej,-----

d) nie występują okoliczności ograniczające lub wyłączające uprawnienie ww.

komplementariusza, tj. spółki pod firmą Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do samodzielnej reprezentacji spółki pod firmą „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” spółka komandytowa,-----

e) na dzień dokonania niniejszej czynności reprezentowane przez nich spółki nie zostały postawione w stan upadłości bądź likwidacji, ani nie są niewypłacalne i nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące złożeniem takiego wniosku,-----

f) na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego z organów reprezentowanych przez nich spółek ani innego podmiotu prawa, za wyjątkiem załączonej do niniejszego aktu zgody wspólników spółki Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością objętej protokołem z dnia 14 stycznia 2019 roku,-----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ

§1.1. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi od **74/1** (siedemdziesiąt cztery łamane przez jeden), do **74/29** (siedemdziesiąt cztery łamane przez dwadzieścia dziewięć), o łącznym obszarze 1,0951 ha (jeden hektar dziewięćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) odpowiednio zurbanizowanych terenów niezabudowanych i gruntów ornych, obręb ewidencyjny numer 306401_1.0036, nazwa Junikowo, położonej w województwie wielkopolskim, powiecie M. Poznań, gminie Poznań M., miejscowości Poznań, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr PO1P/00183037/8** (sto osiemdziesiąt trzy tysiące trzydzieści siedem), **dalej także jako Nieruchomość 1.** -----

Przy niniejszym akcie okazano wydruk ww. księgi wieczystej wykonany według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu, z którego ponadto wynika, że:-----

- a) dział I-O nie zawiera wzmianek o wnioskach, zaś dział I-Sp nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach, -----
- b) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 14088778200000, na podstawie umowy sprzedaży warunkowej objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 28 grudnia 2007 roku, przez Izabelę Podsiadłowską – Skąpską, notariusza w Poznaniu, Repertorium A nr 14373/2007, umowy sprzedaży i przeniesienia własności objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 18 stycznia 2008 roku, przez Izabelę Podsiadłowską – Skąpską, notariusza w Poznaniu, Repertorium A nr 498/2008 oraz wniosku DzKw 36348/08, -----



c) dział III i IV nie zawierają żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§1.2. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą „Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011” spółka komandytowa oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: od 668/1 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez jeden) do 668/7 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez siedem), od 668/10 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez dziesięć) do 668/16 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez szesnaście), od 668/22 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez dwadzieścia dwa) do 668/25 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez dwadzieścia pięć), od 703/1 (siedemset trzy łamane przez jeden) do 703/16 (siedemset trzy łamane przez szesnaście), 655 (sześćset pięćdziesiąt pięć), 664 (sześćset sześćdziesiąt cztery), 666 (sześćset sześćdziesiąt sześć), od 668/26 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez dwadzieścia sześć) do 668/39 (sześćset sześćdziesiąt osiem łamane przez trzydzieści dziewięć), o łącznym obszarze 2,1727 ha (dwa hektary jeden tysiąc siedemset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych) gruntów ornych, obręb ewidencyjny numer 0010, nazwa Tulce, położonej w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Kleszczewo, miejscowości Tulce, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr PO1D/00041820/5 (czterdzieści jeden tysięcy osiemset dwadzieścia) dalej także jako Nieruchomość 2. -----

Przy niniejszym akcie okazano wydruk ww. księgi wieczystej wykonany według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu, z którego ponadto wynika, że:-----

- a) dział I-O nie zawiera wzmianek o wnioskach, -----
- b) dział I-Sp nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane są: prawo związane z własnością innej nieruchomości oraz uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej,-----
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona

jest spółka pod firmą „Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON 14210673100000, na podstawie zmiany umowy spółki komandytowej oraz umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 18 stycznia 2012 roku, przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 491/2012, -----

- d) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane są dwa roszczenia o wybudowane na działce gruntu o nr 667 budynku, ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi garażami oraz ograniczone prawo rzeczowe o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej, -----

- e) dział IV nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§1.3. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” spółka komandytowa oświadczają, że reprezentowana przez nich spółka jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 25/1 (dwadzieścia pięć łamane przez jeden), o obszarze 1,1138 ha (jeden hektar jeden tysiąc sto trzydzieści osiem metrów kwadratowych) zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, obręb ewidencyjny numer 0702, nazwa 4-07-02, położonej w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Białoleka, przy ulicy Marywilskiej nr 68 (sześćdziesiąt osiem), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA3M/00505472/7 (pięćset pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa) dalej także jako Nieruchomość 3. -----

Przy niniejszym akcie okazano wydruk ww. księgi wieczystej wykonany według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu, z którego ponadto wynika, że:-----

- a) dział I-O nie zawiera wzmianek o wnioskach,-----
- b) dział I-Sp nie zawiera wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym ujawnione są: -----
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – Kw nr WA3M/00511683/4, -----
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – Kw nr WA3M/00166649/0, -----
 - okres użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniony

jest Prezydent m.st. Warszawy jako organ reprezentujący Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty spółka pod firmą „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON: 146366914, KRS 0000438364 - na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i protokołu przyjęcia pieniędzy złożonych na przechowanie objętych aktem notarialnym sporządzonym w dniu 10 maja 2016 roku, przez Renatę Choromańską (omyłkowo ujawnioną jako Choromońską), notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 11224/2016 oraz zmiany umowy spółki komandytowej objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 13 października 2016 roku, przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 569/2016, -----

- d) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane są ograniczone prawa rzeczowe o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej, -----
- e) dział IV nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§1.4. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” spółka komandytowa oświadczają, że reprezentowana przez nich spółka jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 25/4 (dwadzieścia pięć łamane przez cztery), o obszarze 0,6797 ha (sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, obręb ewidencyjny numer 0702, nazwa 4-07-02, położonej w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Białolęka, przy ulicy Marywilskiej nr 64 (sześćdziesiąt cztery), 66 (sześćdziesiąt sześć), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA3M/00505483/7 (pięćset pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy), dalej także jako Nieruchomość 4. -----

Przy niniejszym akcie okazano wydruk ww. księgi wieczystej wykonany według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu, z którego ponadto wynika, że:-----

- a) dział I-O nie zawiera wzmianek o wnioskach,-----
- b) dział I-Sp nie zawiera wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym ujawnione są: -----
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – Kw nr WA3M/00511683/4, -----
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – Kw nr WA3M/00166649/0, -----

- okres użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniony jest Prezydent m.st. Warszawy jako organ reprezentujący Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty spółka pod firmą „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON: 146366914, KRS 0000438364 - na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i protokołu przyjęcia pieniędzy złożonych na przechowanie objętych aktem notarialnym sporządzonym w dniu 10 maja 2016 roku, przez Renatę Choromańską (omyłkowo ujawnioną jako Choromońską), notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 11224/2016 oraz zmiany umowy spółki komandytowej objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 13 października 2016 roku, przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 569/2016, -----
- d) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane są ograniczone prawa rzeczowe o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej, -----
- e) dział IV nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§1.5. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” spółka komandytowa oświadczają, że reprezentowana przez nich spółka jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 25/5 (dwadzieścia pięć łamane przez pięć), o obszarze 0,8926 ha (osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć metrów kwadratowych) zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy, obręb ewidencyjny numer 0702, nazwa 4-07-02, położonej w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Białoleka, przy ulicy Marywilskiej nr 64A (sześćdziesiąt cztery litera „A”), 64B (sześćdziesiąt cztery litera „B”), 66A (sześćdziesiąt sześć litera „A”), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA3M/00505492/3 (pięćset pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa), dalej także jako Nieruchomość 5. -----

Przy niniejszym akcie okazano wydruk ww. księgi wieczystej wykonany według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu, z którego ponadto wynika, że:-----

- a) dział I-O nie zawiera wzmianek o wnioskach,-----
- b) dział I-Sp nie zawiera wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym ujawnione są: -----
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi

wieczystej – Kw nr WA3M/00511683/4, -----

– uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – Kw nr WA3M/00166649/0, -----

– okres użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----

- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniony jest Prezydent m.st. Warszawy jako organ reprezentujący Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty spółka pod firmą „Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON: 146366914, KRS 0000438364 - na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i protokołu przyjęcia pieniędzy złożonych na przechowanie objętych aktem notarialnym sporządzonym w dniu 10 maja 2016 roku, przez Renatę Choromańską (omyłkowo ujawnioną jako Choromoańską), notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 11224/2016 oraz zmiany umowy spółki komandytowej objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 13 października 2016 roku, przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 569/2016, -----
- d) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane są ograniczone prawa rzeczowe o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej, -----
- e) dział IV nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§1.6. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą „Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Naturalis” spółka komandytowa oświadczają, że reprezentowana przez nich spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 1400/2 (jeden tysiąc czterysta łamane przez dwa), 1400/3 (jeden tysiąc czterysta łamane przez trzy), 1401/1 (jeden tysiąc czterysta jeden łamane przez jeden), 1401/2 (jeden tysiąc czterysta jeden łamane przez dwa), 1401/5 (jeden tysiąc czterysta jeden łamane przez pięć), dla której to nieruchomości założona zostanie księga wieczysta na wniosek zarejestrowany za numerem Dz.Kw./WA4M/2028/19/1, w wyniku odłączenia części nieruchomości objętej obecnie księgą wieczystą Kw nr WA4M/00390417/1 (trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta siedemnaście) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, dalej także jako Nieruchomość 6. -----

Przy niniejszym akcie okazano wydruk ww. księgi wieczystej wykonany według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu, z którego ponadto wynika, że:-----

- a) księga ta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek

gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **1345/2** (jeden tysiąc trzysta czterdzieści pięć łamane przez dwa), **1342/6** (jeden tysiąc trzysta czterdzieści dwa łamane przez sześć), **1400/2** (jeden tysiąc czterysta łamane przez dwa), **1400/3** (jeden tysiąc czterysta łamane przez trzy), **1401/1** (jeden tysiąc czterysta jeden łamane przez jeden), **1401/2** (jeden tysiąc czterysta jeden łamane przez dwa), **1401/3** (jeden tysiąc czterysta jeden łamane przez trzy), o łącznym obszarze 1,5906 ha (jeden hektar pięć tysięcy dziewięćset sześć metrów kwadratowych) odpowiednio gruntów rolnych zabudowanych i gruntów ornych, obręb ewidencyjny numer 0010, nazwa Łomianki Dolne, położonej w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, gminie Łomianki, miejscowości Łomianki Dolne, -----

- b) w dziale I-O tej księgi wieczystej widnieje wzmianka o wniosku z dnia 28 stycznia 2019 roku, zarejestrowana za numerem **Dz.Kw./WA4M/2012/19/1**, która według oświadczenia Stawających dotyczy sprostowania oznaczenia / obszaru nieruchomości poprzez ujawnienie podziału działki **1401/3** na działki o numerach: 1401/4 oraz 1401/5, na wniosek okazany w kopii przy niniejszym akcie, wraz z załączonymi do niego dokumentami geodezyjnymi dotyczącymi ww. działek oraz w kopii poświadczonej za zgodność przez organ wydający – ostateczną i prawomocną decyzją nr 4/2018 wydaną w dniu 02 stycznia 2018 roku z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego – zezwalającą na realizację inwestycji drogowej i wydaną w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, mocą której dokonano między innymi podziału działki 1401/3 na działki o numerach 1401/4 oraz 1401/5,-----
- c) w dziale I-O tej księgi wieczystej widnieje wzmianka o wniosku z dnia 28 stycznia 2019 roku, zarejestrowana za numerem **Dz.Kw./WA4M/2028/19/1**, która według oświadczenia Stawających dotyczy odłączenia z księgi wieczystej wszystkich działek za wyjątkiem działki 1401/4, 1345/2 i 1342/6 i założenie dla nich nowej księgi wieczystej, na wniosek okazany w kopii przy niniejszym akcie, przy czym dokumenty geodezyjne dotyczące ww. działek załączone zostały do wniosku numer **Dz.Kw./WA4M/2012/19/1**,-----
- d) dział I-Sp nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane są uprawnienia wynikające z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej,-----
- e) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą „Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

– Naturalis” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON 14586696800000, na podstawie zmiany umowy spółki komandytowej oraz umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa (zmiany umowy spółki komandytowej) objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 01 grudnia 2011 roku, przez Piotra Przybysza (omyłkowo ujawnionego w tej księdze wieczystej jako Przybyszewskiego), notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 8250/2011, -----

f) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej, -----

g) dział IV nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§1.7. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą „Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Naturalis” spółka komandytowa oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **1400/1** (jeden tysiąc czterysta łamane przez jeden), o obszarze 0,3661 ha (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) gruntów ornych, obręb ewidencyjny numer 0010, nazwa Łomianki Dolne, położonej w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, gminie Łomianki, miejscowości Łomianki Dolne, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA4M/00435757/4** (czteryście trzydzieści pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt siedem), **dalej także jako Nieruchomość 7.** -----

Przy niniejszym akcie okazano wydruk ww. księgi wieczystej wykonany według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu, z którego ponadto wynika, że:-----

a) dział I-O nie zawiera wzmianek o wnioskach, -----

b) dział I-Sp nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej,-----

c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą „Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Naturalis” spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, (przy czym w księdze tej błędnie ujawniono numer Regon spółki jako regon jej komplementariusza), na podstawie Dz. II Kw WA4M/00390417/1 i Dz III Kw WA4M/00390417/1, -----

d) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe o treści szczegółowo opisanej w tej księdze wieczystej, -----

e) dział IV nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§2.1. Przedstawiciele reprezentujący ww. spółki oświadczają, że:-----

- a) od dnia wykonania wydruków ww. ksiąg wieczystych nie został złożony do tych ksiąg wieczystych żaden wniosek,-----
- b) ww. nieruchomości oraz ww. prawa użytkowania wieczystego nie są obciążone żadnymi prawami osób trzecich (za wyjątkiem wyżej opisanych), w szczególności ograniczonymi prawami rzeczowymi (za wyjątkiem wyżej opisanych), nie występują w stosunku do nich jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu,-----
- c) spółka nie zalega z płatnościami, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa oraz ustawy z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych,-----
- d) w stosunku do ww. nieruchomości oraz ww. praw użytkowania wieczystego w stosunku do reprezentowanych przez nich spółki nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne.-----

§3.1. Przedstawiciele reprezentujący ww. spółki oświadczają, że:-----

- a) **RONSON DEVELOPMENT SE** (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, **(dalej zwana: „Emitentem”)**, w związku z emisją obligacji sporządził propozycję nabycia obligacji serii U spółki RONSON DEVELOPMENT SE, **(dalej Propozycja Nabycia)** zawierającą między innymi informację wymagane zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2015.238) **(dalej Ustawa o obligacjach)**,-----
- b) Szczegółowe warunki emisji Obligacji serii U spółki RONSON DEVELOPMENT SE zawarte zostały w Warunkach Emisji Obligacji, **(dalej Warunki Emisji Obligacji)**,---
- c) Pojęcia pisane wielką literą, które zostały zdefiniowane w innym miejscu niniejszego aktu notarialnego posiadają znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji Obligacji,--
- d) Emitent wyemituje do 32.317 obligacji o wartości nominalnej 1000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej maksymalnie 32.317.000,00 zł (trzydzieści dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy złotych) **(dalej Obligacje)**,-----
- e) Obligacje zostaną zaoferowane w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o obligacjach, -----
- f) Obligacje będą obligacjami na okaziciela i Obligacje nie będą miały formy dokumentu. -----
- g) Zabezpieczeniem Obligacji ma być między innymi hipoteka łączna do kwoty

48.475.500,00 zł,-----

h) Spełnione zostały wymagania określone w art. 30 Ustawy o obligacjach.-----

§3.2. Przedstawiciele reprezentujący ww. spółki oświadczają, że:-----

a) W dniu 14 stycznia 2019 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę obejmującą zgodę na emisję Obligacji,-----

b) W dniu 16 stycznia 2019 roku została zawarta w trybie art. 29 Ustawy o obligacjach umowa pomiędzy Emitentem oraz poszczególnymi spółkami, wymienionymi w komparycji niniejszego aktu w punktach 1) do 4) a GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON 631226810 (**dalej Administrator Hipoteki**), zgodnie z którą ww. podmiot wykonywać będzie prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.-----

§4.1. Przedstawiciele reprezentujący ww. spółki stosownie do powyższego oświadczają, że ustanawiają w trybie art. 31 Ustawy o obligacjach na:-----

1) zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie wielkopolskim, powiecie M. Poznań, gminie Poznań M., miejscowości Poznań, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr PO1P/00183037/8**,-----

2) nieruchomości gruntowej położonej w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Kleszczewo, miejscowości Tulce, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr PO1D/00041820/5**,-----

3) prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Białołęka, przy ulicy Marywilskiej nr 68, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00505472/7**,-----

4) prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, Dzielnicy Białołęka, przy ulicy Marywilskiej nr 64, 66, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00505483/7**, -----

5) prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa,

Dzielnicy Białoleka, przy ulicy Marywilskiej nr 64A, 64B, 66A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA3M/00505492/3, -----

6) nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1400/2, 1400/3, 1401/1, 1401/2, 1401/5, położonej w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, gminie Łomianki, miejscowości Łomianki Dolne, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych założy księgę wieczystą w wyniku jej odłączenia z księgi wieczystej Kw nr WA4M/00390417/1 na wniosek numer Dz.Kw./WA4M/2028/19/1, -----

7) nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim, gminie Łomianki, miejscowości Łomianki Dolne, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA4M/00435757/4, -----

hipotekę łączną do kwoty 48.475.500,00 zł (czterdzieści osiem milionów czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) na rzecz i w celu zabezpieczenie roszczeń pieniężnych wszystkich obligatariuszy Obligacji na okaziciela serii U Emitenta, tj. RONSON DEVELOPMENT SE o wartości nominalnej 1000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 32.317 emitowanych w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o obligacjach, na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 stycznia 2019 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 31 stycznia 2023 r.-----

Prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego będą wykonywane w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy przez Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach, którym jest obecnie GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON 631226810, KRS 0000541501 na podstawie umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 16 stycznia 2018 z Emitentem oraz poszczególnymi spółkami.-----

Na pozostałych warunkach wskazanych poniżej.-----

12. (Warunków Emisji) WYKUP OBLIGACJI-----

12.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31 stycznia 2023 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 12.2 Warunków Emisji.-----

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):------

12.2.1. na żądanie Obligatariusza, lub -----

12.2.2. na żądanie Obligatariusza za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, lub-----

12.2.3. na żądanie Emitenta, lub-----

12.2.4. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji. -----

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.-----

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji. -----

12.5. Niezależnie od postanowień powyższych:-----

12.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;-----

12.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania;-----

12.5.3. jeżeli Hipoteka nie zostanie ustanowiona w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.-----

12.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.-----

13. (Warunków Emisji) WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA-----

13.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.-----

13.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie odpowiedniej trwającej okoliczności wskazanej w pkt. 13.4 Warunków Emisji albo Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu albo Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, która wystąpiła i stanowi podstawę żądania wykupu przez Obligatariusza.-----

13.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 13.2 powyżej winien przedstawić Zaświadczenie Depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania

wcześniejszego wykupu.-----

13.4. W przypadku, gdy:-----

13.4.1. Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.-----

13.4.2. Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji. -----

13.5. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:-----

13.5.1. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:-----

(i) zostanie zażądana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, w łącznej wysokości wynoszącej co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Emitent, lub odpowiednio Podmiot Zależny, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty; lub

(ii) w terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu Zależnego, w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.-----

13.5.2. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto: -----

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,80.-----

13.5.3. Brak płatności zasądzonych kwot:-----

(i) Emitent lub Podmiot Zależny nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w

łączonej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN lub równoważność tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia; lub -----

13.5.4. Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:-----

Emitent:-----

(i) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub-----

(ii) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.-----

13.5.5. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki.-----

(i) Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wykreślona z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w okolicznościach niezgodnych z Warunkami Emisji;-----

(ii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator Hipoteki.-----

13.6. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 13.11 (Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu) oraz z zastrzeżeniem pkt. 13.12, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych poniżej.-----

13.7. Każdy Obligatariusz uprawniony jest do zgłoszenia, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądania zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy.-----

13.8. Emitent zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy przez ogłoszenie dokonane w terminie 14 dni od otrzymania żądania w tym przedmiocie i na dzień przypadający nie wcześniej niż na 21 dni od dnia ogłoszenia.-----

13.9. W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, na mocy której możliwe jest żądanie przedterminowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem

wskazanej (wskazanych) Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia takiego żądania Emitentowi w terminie kolejnych 30 dni.-----

13.10. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni od otrzymania danego żądania wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.-----

13.11. Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu.-----

13.11.1. Orzeczenia:-----

Zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub decyzji administracyjnych, od których nie przysługuje środek zaskarżenia, nakazujących zapłatę kwoty w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 PLN, lub równowartość tej kwoty w innej walucie, co spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku, sytuacji finansowej Emitenta.-----

13.11.2. Nadmierna inwestycja w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie:-----

Suma nakładów środków pieniężnych, przeznaczonych przez Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny po Dniu Emisji na nabycie (pośrednie lub bezpośrednie) nieruchomości gruntowych, w stosunku do których nie obowiązują decyzje o pozwoleniu na budowę lub warunkach zabudowy ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiające wystąpienie o pozwolenie na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji mieszkaniowej bez potrzeby podejmowania uprzednich działań zmierzających do zmiany tych warunków zabudowy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz suma związanych z tymi zakupami, przejętymi przez Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny (pośrednio lub bezpośrednio), zobowiązań, w którymkolwiek okresie składającym się z czterech kwartałów następujących po sobie (sekwencji czterech okresów kwartalnych) po Dniu Emisji przekroczy 10.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.-----\

13.11.3. Dokonanie transakcji z podmiotami powiązanymi:-----

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny dokona transakcji z akcjonariuszami Emitenta posiadającymi ponad 25 procent akcji Emitenta (w rozumieniu MSR nr 24) lub z

podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Emitenta) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, zobowiązującej Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny do:-----

(i) zapłaty środków pieniężnych takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi w kwocie przekraczającej łącznie 1,000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego;-----

(ii) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;-----

(iii) udzielenia finansowania dłużnego takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi, przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 13.11.4(iii) poniżej;-----

(iv) udzielenia poręczenia lub gwarancji korporacyjnych za zobowiązania takiego akcjonariusza lub podmiotu lub zaciągnięcia zobowiązań pozabilansowych dotyczących zobowiązań ww. podmiotów (gwarancje na zlecenie Emitenta zabezpieczające zobowiązania takich podmiotów), przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 13.11.5(i) poniżej; -----

(v) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu, lub udzielenia zabezpieczenia (w tym poprzez obciążenie majątku Emitenta) dla zobowiązań ww. Podmiotów;-----

(vi) sprzedaży aktywów takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi z terminem rozliczenia ceny sprzedaży dłuższym niż 6 miesięcy od daty sprzedaży; lub-----

(vii) nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu w kwocie przekraczającej łącznie 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego.-----

13.11.4. Udzielenie finansowania:-----

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji pożyczki, nabył obligacje lub dokonał innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania innemu podmiotowi spoza Grupy, z wyłączeniem: -----

(i) nabywania polskich obligacji skarbowych; -----

(ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;-----

(iii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta pod warunkiem, że środki z pożyczki zostaną przeznaczone na projekt prowadzony wspólnie z Emitentem; oraz--

(iv) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).-----

13.11.5. Udzielenie poręczenia:-----

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza Grupy, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta pod warunkiem, że korzyści z poręczonego zobowiązania dotyczą projektu prowadzonego wspólnie z Emitentem oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).-----

13.11.6. Egzekucja:-----

Nastąpi egzekucja z jakiegokolwiek zabezpieczenia ustanowionego na majątku lub wobec majątku Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego, nastąpi wywłaszczenie, zajęcie lub zajęcie sądowe w stosunku do aktywów Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego (lub ich części), w każdym z powyższych przypadków o wartości przewyższającej kwotę 30.000.000 PLN (lub jej równowartość w innych walutach).-----

13.11.7. Brak notowania obligacji w ASO:-----

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot.-----

13.11.8. Zaprzeszanie prowadzenia działalności:-----

Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Emitent będzie uzyskiwał z działalności związanej z nieruchomością mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.-----

13.11.9. Niewypłacalność:-----

(i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; albo-----

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.-----

13.11.10. Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW:-----

Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na GPW.-----

13.11.11. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:-----

Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt. 18 (Dodatkowe obowiązki Emitenta).-----

13.11.12. Rozporządzenie majątkiem.-----

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10 procent skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu Zależnego od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.-----

13.12. Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby jedną z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu, określonych w pkt. 13.11 powyżej, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu.-----

14. (Warunków Emisji) WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA.-----

14.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec IV Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:-----

14.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. -----

14.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.-----

14.1.3. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (w celu uniknięcia wątpliwości premia nie będzie wypłacona od Obowiązkowej Amortyzacji dokonanej zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji), zgodnie z poniższym harmonogramem: -----

- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 1,0 %,-----
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - 0,8 %,-----
- w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy - 0,6 %,-----
- w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy - 0,4 %,-----

14.1.4. Wykonanie przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu zgodnie z niniejszym pkt.
14 Warunków Emisji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.-----

15. (WARUNKÓW EMISJI) OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

15.1. Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji na zasadach określonych w niniejszym pkt. 15 Warunków Emisji (Obowiązkowa Amortyzacja).-----

15.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy oraz VI Okres Odsetkowy, w ten sposób, że Obowiązkowa Amortyzacja wyniesie każdorazowo 150 PLN (sto pięćdziesiąt złotych) w stosunku do każdej Obligacji (Kwota Zamortyzowana), a wartość nominalna Obligacji po jej dokonaniu będzie stanowiła różnicę pomiędzy wartością nominalną każdej Obligacji przed dokonaniem Obowiązkowej Amortyzacji w danym okresie odsetkowym oraz kwotą 150 PLN.

15.3. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi poprzez zapłatę kwot równych Kwocie Zamortyzowanej.-----

15.4. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.-----

16. (WARUNKÓW EMISJI) ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek.-----

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).-----

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. -----

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.-----

16.2. Naliczanie odsetek.-----

16.2.1. Odsetki będą naliczane za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej) od wartości nominalnej Obligacji w danym czasie. -----

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:-----

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo-----

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).-----

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 31 lipca 2019 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w pierwszym dniu przypadającym po ostatnim dniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli w pkt. 16.2.4 (łącznie z tym dniem).-----

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:-----

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji + 1 dzień	31 lipca 2019 r.
2.	1 sierpnia 2019 r.	31 stycznia 2020 r.
3.	1 lutego 2020 r.	31 lipca 2020 r.
4.	1 sierpnia 2020 r.	31 stycznia 2021 r.
5.	1 lutego 2021 r.	31 lipca 2021 r.
6.	1 sierpnia 2021 r.	31 stycznia 2022 r.
7.	1 lutego 2022 r.	31 lipca 2022 r.
8.	1 sierpnia 2022 r.	31 stycznia 2023 r.

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.----

16.3. Wysokość Odsetek.-----

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:-----

$$O = N \times Opr \times (LD/365)-----$$

gdzie:-----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, ----

Opr - oznacza Stopę Procentową,-----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,-----

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w

przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).-----

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).-----

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej.-----

16.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi. -----

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).-----

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).-----

16.4.4. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.-----

16.4.5. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.-----

16.4.6. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.-----

16.4.7. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminie Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.-----

16.5. Podwyższenie Marży.-----

16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:-----

a) wyższy niż 0,80 lecz nie wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);-----

b) wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).-----

16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,80 lecz nie więcej niż 1,00 albo (ii) powyżej 1,00. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,80 lub (ii) równy lub niższy niż 1,00. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.5.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,80 lub (ii) równym lub niższym niż 1,00.----

17. (Warunków Emisji) SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI-

17.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.-----

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.-----

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.-----

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza. -----

17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność

KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.-----

17.6. Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Głównej lub Odsetek w przypadkach, w których Emitent uprawniony będzie do złożenia Należności Głównej lub Odsetek do depozytu sądowego.-----

17.7. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.-----

Wszelkie odwołania wskazane powyżej w niniejszym akcie odnoszą się do odpowiednich paragrafów Warunków Emisji.-----

§7. Poinformowano Stawających o treści 65 ustawy o księgach wieczystych hipotece, oraz odpowiednich przepisach ustawy o obligacjach, art. 56 kodeksu karnego skarbowego, art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§8. Wobec złożenia oświadczenia objętego niniejszym aktem Przedstawiciele reprezentujący ww. spółki żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następującą treść żądania:-----

„Przedstawiciele reprezentujący ww. spółki w związku z oświadczeniem złożonym w niniejszym akcie:-----

- a) wnoszą do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej **Kw nr PO1P/00183037/8**,-----
- **hipoteki łącznej do kwoty 48.475.500,00 zł (czterdzieści osiem milionów czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) na rzecz i w celu zabezpieczenie roszczeń pieniężnych** wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii U Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS 0000541501), o wartości nominalnej 1000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 32.317 emitowanych, na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 stycznia 2019 roku, z terminem wykupu

- określonym na dzień 31 stycznia 2023 oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----
- ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi Kw nr PO1P/00183037/8, Kw nr PO1D/00041820/5, Kw nr WA3M/00505472/7, Kw nr WA3M/00505483/7, Kw nr WA3M/00505492/3, księgą założoną na wniosek nr Dz.Kw./WA4M/2028/19/1 w wyniku odłączenia części nieruchomości z księgi wieczystej Kw nr WA4M/00390417/1, Kw nr WA4M/00435757/4, -----
- b) wnoszą do Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr PO1D/00041820/5,---
– hipoteki łącznej do kwoty 48.475.500,00 zł (czterdzieści osiem milionów czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) na rzecz i w celu zabezpieczenie roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii U Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGÓN: 631226810, KRS 0000541501), o wartości nominalnej 1000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 32.317 emitowanych, na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 stycznia 2019 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 31 stycznia 2023 oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----
- ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi Kw nr PO1P/00183037/8, Kw nr PO1D/00041820/5, Kw nr WA3M/00505472/7, Kw nr WA3M/00505483/7, Kw nr WA3M/00505492/3, księgą założoną na wniosek nr Dz.Kw./WA4M/2028/19/1 w wyniku odłączenia części nieruchomości z księgi wieczystej Kw nr WA4M/00390417/1, Kw nr WA4M/00435757/4, -----
- c) wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych - o wpis w działach IV ksiąg wieczystych Kw nr WA3M/00505472/7, Kw nr WA3M/00505483/7 i Kw nr WA3M/00505492/3,---
– hipoteki łącznej do kwoty 48.475.500,00 zł (czterdzieści osiem milionów czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) na rzecz i w celu zabezpieczenie roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii U Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa

wykonuje GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS 0000541501), o wartości nominalnej 1000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 32.317 emitowanych, na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 stycznia 2019 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 31 stycznia 2023 oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi Kw nr **PO1P/00183037/8**, Kw nr **PO1D/00041820/5**, Kw nr **WA3M/00505472/7**, Kw nr **WA3M/00505483/7**, Kw nr **WA3M/00505492/3**, księgą założoną na wniosek nr **Dz.Kw./WA4M/2028/19/1** w wyniku odłączenia części nieruchomości z księgi wieczystej Kw nr **WA4M/00390417/1**, Kw nr **WA4M/00435757/4**, -----

- d) wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych o wpis w działach IV ksiąg wieczystych Kw nr **WA4M/00435757/4** oraz księgi jaka założona zostanie na wniosek nr **Dz.Kw./WA4M/2028/19/1** w wyniku odłączenia części nieruchomości z księgi wieczystej Kw nr **WA4M/00390417/1**,-----

– hipoteki łącznej do kwoty **48.475.500,00 zł** (czterdzieści osiem milionów czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) na rzecz i w celu zabezpieczenie roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii U Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS 0000541501), o wartości nominalnej 1000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 32.317 emitowanych, na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 stycznia 2019 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 31 stycznia 2023 oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi Kw nr **PO1P/00183037/8**, Kw nr **PO1D/00041820/5**, Kw nr **WA3M/00505472/7**, Kw nr **WA3M/00505483/7**, Kw nr **WA3M/00505492/3**, księgą założoną na wniosek nr **Dz.Kw./WA4M/2028/19/1** w wyniku odłączenia części nieruchomości z księgi

wieczystej Kw nr WA4M/00390417/1, Kw nr WA4M/00435757/4, -----

Stawający wskazują adresy dla wnioskodawcy oraz pozostałych uczestników postępowania:-----

- adres dla doręczeń spółki **Ronson Development Skyline** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, podany jest w komparacji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki „**Ronson Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - **Apartments 2011**” spółka komandytowa, podany jest w komparacji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki „**Ronson Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – **Naturalis**” spółka komandytowa, podany jest w komparacji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki „**Ronson Development Partner 2** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – **Miasto Moje**” spółka komandytowa, - podany jest w komparacji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki pod firmą **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska** z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 18, 00-549 Warszawa,-----

9. Koszty niniejszego aktu łącznie z wypisami płacone przelewem ponosi Emitent.-----

Do pobrania:

- | | |
|--|-----------|
| a/ Podatek od czynności cywilnoprawnych: | |
| - z art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b/ ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych /Dz. U.2017.1150 z późn. zm./, od ustanowienia hipoteki, kwotę: | 19,00 zł |
| b/ Opłata sądowa: | |
| - z art. 42 ust. 1 w związku z art. 45 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /Dz. U. z 2018 roku, poz. 300/, za wpis hipoteki, kwotę: | 200,00 zł |
| c/ Wynagrodzenie notariusza: | |
| - z § 6 pkt 11 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 z późn. zm./, od ustanowienia hipoteki, kwotę: | 500,00 zł |
| d/ Podatek od towarów i usług: | |
| - z art. 41 i 146 aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej powyżej, kwotę: | 115,00 zł |

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego i przekazana do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, X Wydziału Ksiąg Wieczystych.-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku

wieczystej Kw nr WA4M/00390417/1, Kw nr WA4M/00435757/4, -----

Stawający wskazują adresy dla wnioskodawcy oraz pozostałych uczestników postępowania:-----

- adres dla doręczeń spółki **Ronson Development Skyline** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, podany jest w komparycji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki „**Ronson Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - **Apartments 2011**” spółka komandytowa, podany jest w komparycji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki „**Ronson Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – **Naturalis**” spółka komandytowa, podany jest w komparycji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki „**Ronson Development Partner 2** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – **Miasto Moje**” spółka komandytowa, - podany jest w komparycji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki pod firmą **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska** z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 18, 00-549 Warszawa,-----

9. Koszty niniejszego aktu łącznie z wypisami płacone przelewem ponosi Emitent.-----

Do pobrania:

- | | |
|--|-----------|
| a/ Podatek od czynności cywilnoprawnych: | |
| - z art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b/ ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych /Dz. U.2017.1150 z późn. zm/, od ustanowienia hipoteki, kwotę: | 19,00 zł |
| b/ Opłata sądowa: | |
| - z art. 42 ust. 1 w związku z art. 45 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /Dz. U. z 2018 roku, poz. 300/, za wpis hipoteki, kwotę: | 200,00 zł |
| c/ Wynagrodzenie notariusza: | |
| - z § 6 pkt 11 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 z późn. zm./, od ustanowienia hipoteki, kwotę: | 500,00 zł |
| d/ Podatek od towarów i usług: | |
| - z art. 41 i 146 aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej powyżej, kwotę: | 115,00 zł |

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego i przekazana do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, X Wydziału Ksiąg Wieczystych.-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku

5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

U M O W A

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI

ZAWARTA POMIĘDZY

RONSON DEVELOPMENT SE
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Emitentem)

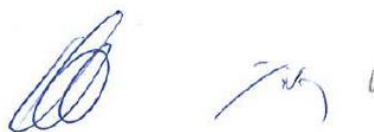
ORAZ

PODMIOTAMI WSKAZANYMI W PKT (2) – (5) PONIŻEJ
(jako Dłużnikami Hipotecznymi)

ORAZ

GWV GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKĄ PARTNERSKĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem Hipoteki)

WARSZAWA, DNIA 16 STYCZNIA 2019 ROKU



Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie w dniu 16 stycznia 2019 roku, pomiędzy:

- (1) **RONSON DEVELOPMENT SE** (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, o kapitale zakładowym w wysokości 3 280 216,26 EUR,
zwaną dalej **Emitentem**,
- (2) **Ronson Development Skyline** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000276777, NIP: 7010062207, REGON: 140887782, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 PLN
zwany dalej **Dłużnikiem Hipotecznym 1**,
- (3) **Ronson Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - **Apartments 2011 sp.k.** z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000342282, NIP: 7010208970, REGON: 142106731,
zwaną dalej **Dłużnikiem Hipotecznym 2**,
- (4) **Ronson Development Partner 2** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – **Miasto Moje Sp.k.** z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000438364, NIP: 9512361585, REGON: 146366914,
zwany dalej **Dłużnikiem Hipotecznym 3**,
- (5) **Ronson Development** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - **Naturalis sp.k.** z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000400998, NIP: 9512350593, REGON: 145866968,
zwaną dalej **Dłużnikiem Hipotecznym 4**,
przy czym Dłużnik Hipoteczny 1, Dłużnik Hipoteczny 2, Dłużnik Hipoteczny 3 oraz Dłużnik Hipoteczny 4 razem będą zwani „Dłużnikami Hipotecznymi”, a każdy z osobna „Dłużnikiem Hipotecznym”)
oraz
- (6) **GWV GRYNHOF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ulica Piękna 18 (00-549 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810,
zwaną dalej **Administratorem, Administratorem Zabezpieczeń lub Administratorem Hipoteki**.

2/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

Zważywszy, że:

- (i) Emitent zamierza wyemitować w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2) Ustawy o obligacjach, do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela, serii U, nieposiadających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych, o terminie wykupu wynoszącym 4 (cztery) lata, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 6M + Marża (dalej jako „Obligacje”) i których nabycie zamierza zaoferować inwestorom (dalej jako „Obligatariusze” lub „Posiadacze Obligacji”);
- (ii) roszczenia Obligatariuszy mają zostać zabezpieczone niżej zdefiniowaną Hipoteką, która zostanie ustanowiona w trybie art. 31 Ustawy o obligacjach, poprzez złożenie przez Dłużników Hipotecyjnych, będących użytkownikami wieczystymi lub właścicielami Nieruchomości - oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na tych nieruchomościach, z najwyższym pierwszeństwem hipotecznym;
- (iii) Dłużnicy Hipoteczni złożą również oświadczenia o poddaniu się egzekucji z każdorazowego Przedmiotu Hipoteki, przy czym oświadczenia te zostaną złożone w trybie art. 777 par. 1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego przez Dłużników Hipotecyjnych na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- a) **GWW** – oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie;
- b) **Hipoteka** – oznacza ujawnioną na pierwszym miejscu hipotecznym w prowadzonych dla Obligatoryjnego Przedmiotu Hipoteki oraz wybranych przez Emitenta innych Nieruchomości (których obciążenie jest niezbędne do utrzymania Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia na poziomie nie wyższym niż 0,8) księgach wieczystych, jak również ewentualnie w przyszłości ujawnioną na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych dla innych Nieruchomości stanowiących następny przedmiot zabezpieczenia Obligacji, hipotekę umowną łączną do sumy najwyższej wynoszącej 150% łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji, zabezpieczającą z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia wierzytelności obligatariuszy wynikające z Obligacji, która zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Posiadaczy Obligacji);
- c) **Kodeks Cywilny** – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- d) **Kodeks Postępowania Cywilnego** – oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- e) **Nieruchomość 1** - oznacza nieruchomość położoną w Poznaniu na osiedlu Junikowo, powiat miasto Poznań, województwo wielkopolskie, stanowiącą własność Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nr KRS 0000276777), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00183037/8;
- f) **Nieruchomość 2** - oznacza nieruchomość położoną w Tulcach w gminie Kleszczewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącą własność Ronson

3/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 sp.k. (nr KRS 0000342282), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1D/00041820/5;

- g) **Nieruchomości 3** - oznacza łącznie Nieruchomość 3A, Nieruchomość 3B, Nieruchomość 3C oraz Nieruchomość 3D;
- h) **Nieruchomość 3A** - oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505472/7;
- i) **Nieruchomość 3B** - oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505477/2;
- j) **Nieruchomość 3C** - oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505483/7;
- k) **Nieruchomość 3D** - oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505492/3;
- l) **Nieruchomości 4** - oznacza łącznie Nieruchomość 4A oraz Nieruchomość 4B oraz Nieruchomość 4C;
- m) **Nieruchomość 4A** - oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, stanowiącą na dzień zawarcia Umowy własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998), która docelowo powstanie po Dniu Emisji poprzez wydzielenie do nowej księgi wieczystej wszystkich działek objętych na dzień zawarcia Umowy księgą wieczystą o numerze WA4M/00390417/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, z wyjątkiem działki o numerze 1401/4, która powstała z podziału ujawnionej w księdze wieczystej działki 1401/3;
- n) **Nieruchomość 4B** - oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00435757/4;

4/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- o) „**Nieruchomość 4C**” oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00405343/0;
- p) **Nieruchomość Ursus** - oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Gierdziejewskiego 23, dzielnica Ursus, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, składającą się wyłącznie z działki o numerze 119/3, która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie działki 119/3 z księgi wieczystej o numerze WA1M/00228837/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie działki 119/3 w księdze wieczystej o numerze WA1M/00228837/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych oraz wydzielenie wszystkich działek, innych niż działka 119/3, objętych księgą wieczystą nr WA1M/00228837/, do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Ursus będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 119/3 do nowej księgi wieczystej);
- q) **Nieruchomości** - oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, jak również inne nieruchomości, które w przyszłości zostaną obciążone Hipoteką,
- r) **Obligatoryjny Przedmiot Hipoteki** – oznacza co najmniej dwie spośród Nieruchomości 3;
- s) **Oferujący** – oznacza Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- t) **Okres Zabezpieczenia** – oznacza okres rozpoczynający się w dniu emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta;
- u) **Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji** – oznacza oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego, które zostaną złożone w terminie wskazanym w Warunkach Emisji przez Dłużników Hipotecznych na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy do maksymalnej kwoty wynoszącej 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji z Nieruchomości obciążonych Hipoteką, których są właścicielami, bądź użytkownikami wieczystymi;
- v) **Umowa** – oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- w) **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** – ustawa z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
- x) **Ustawa o księgach wieczystych i hipotece** – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece;
- y) **Ustawa o obligacjach** – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;
- z) **Warunki Emisji** – oznacza dokument określający prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy wynikające z Obligacji;
- aa) **Zabezpieczone Wierzytelności** – oznacza wierzytelności pieniężne przysługujące Posiadaczom Obligacji w stosunku do Emitenta z tytułu posiadanych Obligacji, obejmujące wartość nominalną Obligacji, odsetki, premie oraz ewentualnie inne

5/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

należności, które mają zostać wypłacone Obligatariuszom w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji.

- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
- 1.4. Emitent, Dłużnicy Hipoteczni i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

- 2.1. Emitent, na podstawie art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach oraz niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW na Administratora Hipoteki.
- 2.2. GWW oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Posiadaczy Obligacji, zgodnie z art. 31 ust. 4 i następnymi Ustawy o obligacjach.
- 2.4. Administrator Hipoteki nie może samodzielnie rozporządzać Hipoteką co oznacza, że jakakolwiek zmiana treści Hipoteki może być dokonana zgodnie z Warunkami Emisji oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.
- 2.5. Administrator Hipoteki oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Posiadaczy Obligacji wyemitowanych przez Emitenta.
- 2.6. Administrator Hipoteki zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Emitent, na podstawie art. 29 Ustawy o obligacjach oraz niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW na Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji.
- 3.2. GWW oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki uprawnionego z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji we własnym imieniu, lecz na rachunek Posiadaczy Obligacji, zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 4. WYGAŚNIĘCIE HIPOTEKI

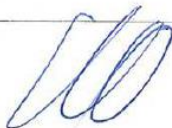
- 4.1. Hipoteka wygaśnie z mocy prawa, gdy wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności przysługujące Obligatariuszom zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone, lub gdy wszyscy Obligatariusze wyrażą zgodę na zwolnienie Hipoteki lub gdy Administrator udzieli zgody na zwolnienie Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji i w zakresie w nich określonym.

6/17

b.

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- 4.2. Po całkowitej spłacie Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator, nie później niż w terminie 7 Dni Roboczych od dnia otrzymania od Emitenta odpowiedniego dokumentu wymienionego w art. 31 ust. 6 Ustawy o obligacjach, stanowiącego tytuł do wykreślenia Hipoteki, złoży własnym staraniem, lecz na koszt Emitenta we właściwych sądach wieczystoksięgowych należycie sporządzony i opłacony oraz kompletny wniosek o wykreślenie Hipoteki z właściwych ksiąg wieczystych.
- 4.3. Emitent oraz Dłużnik Hipoteczny ma prawo do zmiany przedmiotu zabezpieczenia, która to zmiana będzie przeprowadzona zgodnie z Warunkami Emisji i bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.
- 4.4. Administrator Hipoteki, na zasadach określonych w Warunkach Emisji i po spełnieniu wskazanych tam warunków, będzie udzielał zgód na zmianę treści Hipoteki.
- 4.5. O wygaśnięciu Hipoteki Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych.
- 4.6. Administrator Hipoteki będzie upoważniony do podjęcia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich czynności mających związek z Hipoteką, o ile okażą się konieczne w związku z ewentualnym wydzieleniem z nieruchomości obciążonych Hipoteką działek gruntu do realizacji celów publicznych, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami lub innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku przejścia części działek wydzielonych z Nieruchomości na własność właściwej jednostki samorządu terytorialnego (lub Skarbu Państwa), kwota odszkodowania należnego z takiego tytułu będzie przekazana bezpośrednio Administratorowi Hipoteki, w celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności.
- 4.7. W przypadku przyznania odszkodowania przez organ właściwej jednostki samorządu terytorialnego (lub Skarb Państwa), o którym mowa w pkt 4.6 powyżej, Emitent albo Dłużnik Hipoteczny zobowiązują się współdziałać z Administratorem Hipoteki w celu niezwłocznego otwarcia rachunku powierniczego, w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe (dalej jako „Prawo Bankowe”), na który zostanie przelana całość kwot otrzymanych z tytułu odszkodowania. Przedmiotowy rachunek zostanie otwarty dla Administratora Hipoteki w banku wskazanym przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego (dalej jako „Rachunek Powierniczy”). Administrator Hipoteki, niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 Dni Roboczych od zawiadomienia go o wydaniu decyzji przyznającej ww. odszkodowania, zawrze z bankiem wskazanym przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego umowę o otwarcie i prowadzenie Rachunku Powierniczego, o treści uzgodnionej z Emitentem lub Dłużnikiem Hipotecznym (dalej jako „Umowa Rachunku Powierniczego”). W przypadku nie zawarcia, z przyczyn leżących po stronie Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, umowy o otwarcie i prowadzenie Rachunku Powierniczego najpóźniej w terminie 15 Dni Roboczych od zawiadomienia Administratora Hipoteki o wydaniu decyzji przyznającej ww. odszkodowania, a to z przyczyn nieleżących po stronie Administratora Hipoteki, Emitent oraz Dłużnicy Hipoteczni upoważniają Administratora Hipoteki do wskazania właściwemu organowi administracji publicznej numeru rachunku bankowego, którego posiadaczem jest Administrator Hipoteki.
- 4.8. Po całkowitej spłacie Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator, nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania wszelkich niezbędnych dokumentów wymienionych w art. 31 ust. 6 Ustawy o obligacjach, stanowiących tytuł do wykreślenia Hipoteki z ksiąg wieczystych (księgi wieczyste) prowadzonych (prowadzonej) dla Nieruchomości lub innych nieruchomości, które bezpośrednio przed dniem spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności stanowić będą przedmiot zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności z tytułu Obligacji, dokona przelewu na wskazany w formie pisemnej przez Emitenta i Dłużnika Hipotecznego numer rachunku bankowego, wszystkich środków pieniężnych wpłaconych na Rachunek Powierniczy (lub odpowiednio na rachunek bankowy prowadzony dla Administratora Hipoteki), z tytułu przyznanego odszkodowania.



7/17

6.

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- 4.9. Strony zgodnie postanawiają, że opłaty związane z założeniem i utrzymywaniem Rachunku Powierniczego zostaną niezwłocznie uiszczone przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego. W wypadku, gdyby opłaty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zostały poniesione przez Administratora Hipoteki, wówczas Emitent lub Dłużnik Hipoteczny zobowiązuje się do ich zwrotu na zasadach przewidzianych w pkt 10.4 Umowy.
- 4.10. W przypadku prowadzenia Rachunku Powierniczego lub zdeponowania środków pieniężnych na rachunku bankowym Administratora Hipoteki wyłączona zostaje odpowiedzialność Administratora Hipoteki:
- a) w wypadku realizacji przez Administratora Hipoteki czynności przewidzianych w pkt 4.8 powyżej – z tytułu sposobu lub zasad wypłaty przez bank prowadzący Rachunek Powierniczy (lub rachunek bankowy Administratora Hipoteki) kwoty z Rachunku Powierniczego (lub rachunku bankowego Administratora Hipoteki) na rachunek wskazany przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, oraz zaksięgowania lub rozliczenia przez bank prowadzący rachunek odbiorcy kwoty wypłaconej z tego Rachunku Powierniczego (lub rachunku bankowego Administratora Hipoteki),
 - b) w wypadku realizacji przez Administratora Hipoteki czynności przewidzianych w pkt 4.8 powyżej – z tytułu sposobu lub zasad wypłaty przez bank prowadzący Rachunek Powierniczy (lub rachunek bankowy Administratora Hipoteki) kwoty z Rachunku Powierniczego (lub rachunku bankowego Administratora Hipoteki) na rachunek wskazany przez Dłużnika Hipotecznego,
 - c) związana lub wynikająca z wszczęcia, prowadzenia lub zakończenia postępowania dotyczącego niewypłacalności, likwidacji, rozwiązania bądź zakończenia działalności banku prowadzącego Rachunek Powierniczy (lub banku prowadzącego rachunek bankowy Administratora Hipoteki).

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA I DŁUŻNIKÓW HIPOTECZNYCH

5.1. Emitent i Dłużnicy Hipoteczni niniejszym oświadczają i zapewniają Administratora, że:

- a) są spółkami należycie działającymi zgodnie z prawem polskim lub cypryjskim oraz mają prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - b) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy lub zostaną uzyskane lub dopełnione przed złożeniem oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki,
 - c) podpisanie i wykonanie przez Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta ani Dłużników Hipotecznych, ani też jakichkolwiek przepisów prawa wiążących Emitenta lub Dłużników Hipotecznych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych orzeczonych w stosunku do Emitenta lub Dłużników Hipotecznych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta lub Dłużników Hipotecznych,
 - d) niniejsza Umowa lub odpowiedni z niej wyciąg, o treści ustalonej z Administratorem Hipoteki, może stanowić załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.
- 5.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu Warunki Emisji w formie pisemnej, poświadczoną urzędowo lub przez adwokata albo radcę prawnego za zgodność z oryginałem, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień emisji Obligacji.
- 5.3. Nadto, Emitent i Dłużnicy Hipoteczni według swojej najlepszej wiedzy oraz z zastrzeżeniem informacji ujawnionych w treści właściwych ksiąg wieczystych oświadczają i zapewniają Administratora Hipoteki, że na datę zawarcia niniejszej Umowy:

8/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- a) wszystkie wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i stanem faktycznym,
 - b) Nieruchomości nie są obciążone jakimikolwiek ograniczeniami na rzecz podmiotów trzecich, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi,
 - c) Nieruchomości poddane zostały wycenie przez podmioty posiadające doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowujące bezstronność i niezależność, stosownie do postanowień art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach, przy czym wyciągi z operatów szacunkowych Nieruchomości stanowią Załącznik Nr 5 do Umowy,
 - d) nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Dłużnikom Hipotecznym odpowiednio do poszczególnych Nieruchomości, spory co do przebiegu ich granic i posiadania i nie wiadomo im o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparyacyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub ich części,
 - e) Nieruchomości znajdują się w spokojnym posiadaniu Dłużników Hipotecznych i nie zostały oddane ani nie znajdują się w jakiegokolwiek dyspozycji osób trzecich,
 - f) wobec któregośkolwiek Dłużnika Hipotecznego nie było i nie jest prowadzone jakiejkolwiek postępowanie w przedmiocie rozwiązania lub likwidacji spółki na mocy postanowień ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych, jak również jakiejkolwiek postępowanie na mocy postanowień ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, czy też ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, a także brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań, jak również nie było i nie jest prowadzone jakiejkolwiek inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzaniu Nieruchomościami,
- 5.4. Emitent lub Dłużnik Hipoteczny zobowiązują się solidarnie naprawić Administratorowi Hipoteki szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator Hipoteki działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, a rzeczony oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne, albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent lub Dłużnik Hipoteczny nie powiadomili Administratora Hipoteki o tym fakcie przed zawarciem Umowy.
- 5.5. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora Hipoteki za skuteczność zabezpieczenia wierzytelności Posiadaczy Obligacji.
- 5.6. Dłużnicy Hipoteczni zobowiązują się, z uwzględnieniem istniejącej na dzień zawarcia niniejszej Umowy hipoteki na Nieruchomości 5, do nieobciążania Nieruchomości mających być pierwotnym Przedmiotem Hipoteki jakąkolwiek hipoteką, inną niż Hipoteka, do dnia ustanowienia Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym we wszystkich księgach wieczystych prowadzonych dla tych Nieruchomości. Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że nie stanowi naruszenia niniejszej Umowy wykonywanie przez Dłużników Hipotecznych uprawnień, jakie im przysługują jako właścicielom lub użytkownikom wieczystym w stosunku do Nieruchomości, w tym do swobodnego korzystania, pobierania pożytków i dysponowania nimi, z zachowaniem jednakże postanowień zdania pierwszego tego punktu.
- § 6. OŚWIADCZENIA I ZAPewnIENIA ADMINISTRATORA**
- 6.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta i Dłużnika Hipotecznego, że:

9/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - b) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
 - c) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,
- 6.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi oraz każdoczesnemu Dłużnikowi Hipotecznemu szkody oraz zwolnić ich z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent lub Dłużnik Hipoteczny działali w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach lit. a) – c) powyżej.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA I DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO

Emitent i Dłużnik Hipoteczny zobowiązują się wobec Administratora, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:

- a) podejmą wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomości będące Przedmiotem Hipoteki znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności,
- b) nie podejmą jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości będących lub mających być Przedmiotem Hipoteki,
- c) na własny koszt sporządzą niezbędne dokumenty i wykonają niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Dłużnicy Hipoteczni złożą w prawem przewidzianej formie oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na odpowiednich Nieruchomościach mających być Przedmiotem Hipoteki,
- d) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości będących lub mających być Przedmiotem Hipoteki, jakich Administrator Hipoteki zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia uzyskania takiego urzędowego zaświadczenia lub innych podobnych dokumentów,
- e) zapewnią Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Nieruchomości ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości,
- f) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) (dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomią (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;

10/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- g) najpóźniej następnego Dnia Robocznego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, zawiadomią (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- h) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, zawiadomią (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

§ 8. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

Administrator zobowiązuje się wobec Emitenta, że:

- a) czynności wynikające z pełnionej przez niego funkcji Administratora Hipoteki i Administratora Zabezpieczeń określone w niniejszej Umowie oraz w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa będzie wykonywał z należytą starannością;
- b) będzie monitorował, w tym podejmie się ewentualnej korespondencji z właściwym sądem wieczystoksięgowym, procedurę ujawnienia Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości mających być Przedmiotem Hipoteki;
- c) poinformuje Emitenta niezwłocznie (co może nastąpić pocztą elektroniczną e-mail lub faksem), jednakże nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, o otrzymaniu zawiadomienia właściwego sądu wieczystoksięgowego o ujawnieniu Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości;
- d) w okresie obowiązywania niniejszej Umowy będzie monitorował co najmniej jeden raz w tygodniu, poprzez Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości obciążonych Hipoteką, jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru wniosków ujawnionych w przedmiotowych księgach wieczystych – dążył do wyjaśnienia przedmiotu lub charakteru tych wniosków;
- e) niezwłocznie, jednak nie później, niż w terminie określonym w pkt 4.2 Umowy, po całkowitym wygaśnięciu Zabezpieczonych Wierzytelności i przedłożeniu Administratorowi Hipoteki przez Emitenta właściwego dokumentu wymienionego w art. 31 ust. 6 Ustawy o obligacjach, stanowiącego podstawę do wykreślenia Hipoteki, oraz złożonego w odpowiedniej formie oświadczenia Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, obejmującego zgodę na wykreślenie Hipoteki, złoży we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie Hipoteki;
- f) złoży niezwłocznie po rozwiązaniu Umowy, jednakże ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, stosowne oświadczenia woli, wyrażające zgodę na ujawnienie w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości obciążonych Hipoteką, wpisów dotyczących zmiany administratora hipoteki, w tym wykreślenia z ksiąg wieczystych Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy;
- g) na pisemne żądanie Obligatariusza, udostępni Obligatariuszowi własnym staraniem lecz na koszt Obligatariusza kopię oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz kopię Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji oraz kopię niniejszej Umowy wraz z ewentualnymi aneksami, z wyłączeniem postanowień dotyczących wynagrodzenia Administratora Hipoteki i zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez Administratora Hipoteki.

§ 9. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU HIPOTEKI

- 9.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z przedmiotu Hipoteki od chwili zażądania przez któregośkolwiek z Obligatariuszy od Emitenta wcześniejszego lub

11/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

natychmiastowego wykupu Obligacji, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o obligacjach i Warunkami Emisji.

- 9.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki – jednakże wyłącznie w oparciu o pisemne stanowisko Obligatariusza, w ramach którego zażąda on od Administratora Hipoteki podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności – będzie mógł przystąpić do zaspokojenia Posiadaczy Obligacji z przedmiotu Hipoteki. Administrator Hipoteki będzie uprawniony podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu 5 (pięciu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności, przy czym niepodjęcie takich czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, upoważni Administratora Hipoteki do dalszych działań. W celu uniknięcia wątpliwości, Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany ani uprawniony do podjęcia działań, związanych lub dotyczących zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, bez uprzedniego pisemnego żądania Obligatariusza.
- 9.3. Zaspokojenie Posiadaczy Obligacji przez Administratora Hipoteki nastąpi w kwocie uzyskanej zgodnie z zasadami określonymi powyżej.

§ 10. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

- 10.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora Hipoteki, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Hipoteki wynagrodzenie w następujących kwotach:

- (i) analiza treści Warunków Emisji pod kątem obowiązków Administratora Hipoteki oraz procedury ustanowienia i zmiany przedmiotu zabezpieczenia Obligacji,
- (ii) przygotowanie i negocjowanie niniejszej Umowy,
- (iii) sporządzenie umowy lub umów użyczenia zabezpieczenia Emitentowi przez Dłużników Hipotecznych,
- (iv) analiza oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki przygotowanego przez notariusza wybranego przez Emitenta, jak również oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- (v) koordynowanie działań związanych z prawidłowym ujawnieniem Hipoteki w księgach wieczystych do których został złożony wniosek o wpis Hipoteki, w szczególności składanie skarg na orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie dokonania nieprawidłowego wpisu Hipoteki w księgach wieczystych do których został złożony wniosek o wpis Hipoteki,

które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy;

- b) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora Hipoteki, w kwocie

12/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki



Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej, doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

- 10.2. W wypadku, gdyby wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 10.1. powyżej, nie zostało uiszczone przez Emitenta w umówionych terminach, wówczas po pisemnym wezwaniu i bezskutecznym upływie wyznaczonego Emitentowi dodatkowego 14-dniowego terminu na zapłatę należności, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do dochodzenia na zasadach odpowiedzialności solidarnej zapłaty wynagrodzenia od jednego, wielu lub wszystkich Dłużników Hipotecznych, na co Dłużnicy Hipoteczni wyrażają niniejszym zgodę i zobowiązują się w takim wypadku do niezwłocznej zapłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora Hipoteki.
- 10.3. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem, wykonaniem Umowy oraz wpisaniem i wykonaniem praw wynikających z Hipoteki, ewentualne koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze, w szczególności związane z zaspokojeniem się przez Posiadaczy Obligacji z Hipoteki.
- 10.4. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora Hipoteki, Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu od Administratora Hipoteki wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat. Postanowienia pkt 10.2. powyżej stosuje się odpowiednio.
- 10.5. Wynagrodzenie Administratora Hipoteki z tytułu udzielenia zgód, względnie przygotowania promes zgód lub dokonywania innych niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z utrzymaniem zabezpieczenia Obligacji, w szczególności zmiany przedmiotu zabezpieczenia Obligacji, czynności, o których mowa w pkt 4.8. niniejszej Umowy, jak również czynności związanych z ewentualnym negocjowaniem i zmianą niniejszej Umowy, zostanie wyliczone w oparciu o stawkę godzinową powołaną w pkt 10.1 lit. d) Umowy.

13/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- 10.7. Administrator Hipoteki zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, w terminie 5 Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności i doręczenia Administratorowi Hipoteki przez Emitenta odpowiedniego dokumentu wymienionego w art. 31 ust. 6 Ustawy o obligacjach umożliwiającego wykreślenie Hipoteki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki.
- 10.8. W wypadku opóźnienia Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator Hipoteki może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 6 powyżej, w terminie 7 Dni Roboczych po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji oraz o wysokości kwoty, która musi zostać uzupełniona.
- 10.9. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 8 powyżej, Administratorowi Hipoteki będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez GWW do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, GWW będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 10.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9 Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki w miejsce Administratora Hipoteki
- § 11. ROZWIĄZANIE UMOWY**
- 11.1. Z zastrzeżeniem innych przypadków wskazanych w Umowie, w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez GWW do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, GWW będzie przysługiwało odpowiednie wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 10.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 1 Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta



14/17

u.

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki w miejsce Administratora Hipoteki.

- 11.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora Hipoteki któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi Hipoteki dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora w miejsce Administratora Hipoteki, zgodnie z Propozycją Nabycia.
- 11.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi Hipoteki przysługuje wynagrodzenie obliczone w oparciu o stawkę godzinową powołaną w pkt 10.10.1. lit. d) Umowy.

§ 12. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Posiadacza Obligacji za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, względnie związaną z niewykonaniem przez Administratora Hipoteki obowiązków nieprzewidzianych w niniejszej Umowie, w tym również wynikającą ze złożenia przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożeniem przez nich oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Posiadaczy Obligacji.

§ 13. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 13.1. Z zachowaniem postanowień § 11, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla ostatniej obciążonej Nieruchomości.
- 13.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 13.3. W sytuacji, o której mowa w pkt 13.2. powyżej, Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 13.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 14. ZAWIADOMIENIA

- 14.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub poprzez kuriera lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.




15/17

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki

- 14.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adres, które Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 14-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 14.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 14.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 14.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 14.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 14.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora Hipoteki.
- 14.8. Umowę sporządzono w 8 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron oraz dla Oferującego.
- 14.9. Integralną część Umowy stanowią:
 - a) Załącznik Nr 1 – odpis z KRS Emitenta,
 - b) Załącznik Nr 2 – odpisy z KRS Dłużników Hipotecznych,
 - c) Załącznik Nr 3 – odpis z KRS Administratora Hipoteki,
 - d) Załącznik Nr 4 – odpisy ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości
 - e) Załącznik Nr 5 – wyciągi z operatorów szacunkowych Nieruchomości.



Podpisy:

W imieniu Ronson Development SE:

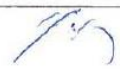

Imię i nazwisko	<i>Rami Geris</i>	<i>Andrzej Gutowski</i>
Stanowisko	<i>Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych</i>	<i>Wiceprezes Zarządu ds. Marketingu i Sprzedaży</i>
Podpis		

Umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki



W imieniu Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

Imię i nazwisko	Rami Geris	Andrzej Gutowski
Stanowisko	Członek Zarządu	Członek Zarządu
Podpis		



W imieniu Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 sp.k.:

Imię i nazwisko	Rami Geris	Andrzej Gutowski
Stanowisko	Członek Zarządu Komplementariusza	Członek Zarządu Komplementariusza
Podpis		

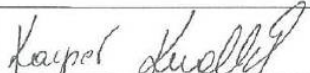
W imieniu Ronson Development Partner 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k.:

Imię i nazwisko	Rami Geris	Andrzej Gutowski
Stanowisko	Członek Zarządu Komplementariusza	Członek Zarządu Komplementariusza
Podpis		

W imieniu Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k.:

Imię i nazwisko	Rami Geris	Andrzej Gutowski
Stanowisko	Członek Zarządu Komplementariusza	Członek Zarządu Komplementariusza
Podpis		

W imieniu GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska:

Imię i nazwisko	Kacper Kudlek
Stanowisko	Pełnomocnik
Podpis	

17/17

5.7. Skróć wyceny przedmiotu zabezpieczenia



Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04
tel. kom. 602 264 044

Oddział w Otwocku:
ul. Kołłątaja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w
Łomiankach Dolnych, przy ulicy Wiślanej / Fabrycznej,
działki nr ew. 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1401/1, 1401/2, 1401/5,
1342/6, 1345/2, 1347/3 w obrębie 10**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaslik



Warszawa, 13 grudnia 2018

Łomianki Dolne, ul. Wiślana, dz. nr ew. 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1401/1, 1401/2, 1401/5, 1342/6, 1345/2, 1347/3

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Łomiankach Dolnych, przy ulicy Wiślanej / Fabrycznej, w obrębie 10, składająca się z działek nr 1400/1 (3661 m²), 1400/2 (3792 m²), 1400/3 (3954 m²), 1401/1 (1465 m²), 1401/2 (2543 m²), 1401/5 (1738 m²), 1342/6 (1345 m²), 1345/2 (986 m²), 1347/3 (383 m²) z obrębu 10 o łącznej powierzchni 19 867 m².</p> <p>Nieruchomość opisana jest w księgach wieczystych KW Nr WA4M/00435757/4, WA4M/00390417/1 i WA4M/00405343/0 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>																								
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji.</p>																								
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość działek nr ew. 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1401/1, 1401/2, 1401/5, 1342/6, 1345/2, 1347/3:</p> <p>10 639 800 zł</p> <p>Słownie: dziesięć milionów sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset złotych</p> <p>Wartości poszczególnych działek:</p> <table><tr><th>Nr działki</th><th>Powierzchnia [m²]</th><th>Cena 1m² [zł]</th><th>Wartość [zł]</th></tr><tr><td>1400/1</td><td>3 661</td><td>535,55</td><td>1 960 649</td></tr><tr><td>1400/2</td><td>3 792</td><td>535,55</td><td>2 030 806</td></tr><tr><td>1400/3</td><td>3 954</td><td>535,55</td><td>2 117 565</td></tr><tr><td>1401/1</td><td>1 465</td><td>535,55</td><td>784 581</td></tr><tr><td>1401/2</td><td>2 543</td><td>535,55</td><td>1 361 904</td></tr></table>	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Cena 1m ² [zł]	Wartość [zł]	1400/1	3 661	535,55	1 960 649	1400/2	3 792	535,55	2 030 806	1400/3	3 954	535,55	2 117 565	1401/1	1 465	535,55	784 581	1401/2	2 543	535,55	1 361 904
Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Cena 1m ² [zł]	Wartość [zł]																							
1400/1	3 661	535,55	1 960 649																							
1400/2	3 792	535,55	2 030 806																							
1400/3	3 954	535,55	2 117 565																							
1401/1	1 465	535,55	784 581																							
1401/2	2 543	535,55	1 361 904																							

Łomianki Dolne, ul. Wiślana, dz. nr ew. 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1401/1, 1401/2, 1401/5, 1342/6, 1345/2, 1347/3

		<table><tr><td>1401/5</td><td>1 738</td><td>535,55</td><td>930 786</td></tr><tr><td>1342/6</td><td>1 345</td><td>535,55</td><td>720 315</td></tr><tr><td>1345/2</td><td>986</td><td>535,55</td><td>528 052</td></tr><tr><td>1347/3</td><td>383</td><td>535,55</td><td>205 116</td></tr><tr><td>SUMA</td><td>19 867</td><td>RAZEM</td><td>10 639 772</td></tr></table>	1401/5	1 738	535,55	930 786	1342/6	1 345	535,55	720 315	1345/2	986	535,55	528 052	1347/3	383	535,55	205 116	SUMA	19 867	RAZEM	10 639 772
1401/5	1 738	535,55	930 786																			
1342/6	1 345	535,55	720 315																			
1345/2	986	535,55	528 052																			
1347/3	383	535,55	205 116																			
SUMA	19 867	RAZEM	10 639 772																			
4.	Data wykonania operatu	13.12.2018																				
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik																				





Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04
tel. kom. 602 264 044

Oddział w Otwocku:
ul. Kosińskiego 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego
w Warszawie, dzielnicy Białoleka, przy ul. Marywilskiej,
działki gruntu nr ew. 25/1, 25/2, 25/4, 25/5 w obrębie 4-07-02



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 11 grudnia 2018

Warszawa, ul. Marywilska, dz. nr ew. 25/1, 25/2, 25/4, 25/5, dzielnica Białołęka

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ulicy Marywilskiej, w dzielnicy Białołęka w Warszawie, na działkach o nr ew.: 25/1, 25/2, 25/4, 25/5 o łącznej pow. 34 008 m ² . Przedmiotowa nieruchomość opisana jest w księgach wieczystych KW Nr WA3M/00505472/7, WA3M/00505477/2, WA3M/00505483/7, WA3M/00505492/3.
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 25/1: W = 12 618 600 zł</p> <p>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 25/2: W = 8 097 100 zł</p> <p>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 25/4: W = 7 700 500 zł</p> <p>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 25/5: W = 10 112 500 zł</p> <p>Łączna wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu działek nr ew. 25/1, 25/2, 25/4, 25/5: W = 38 528 700 zł</p>
4.	Data wykonania operatu	11.12.2018
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik





Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04
tel. kom. 602 264 044

Oddział w Otwocku:
ul. Kołłątaja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w
Poznaniu, przy ulicy Gubińskiej / Belchatowskiej,
działki nr ew. od 74/1 do 74/29 w obrębie 0036 - Junikowo**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 16 grudnia 2018

Poznań, ul. Gubińska / Bełchatowska, dz. nr ew. od 74/1 do 74/29, obręb 0036 – Junikowo

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Poznaniu, przy ulicy Gubińskiej / Bełchatowskiej, w obrębie 0036 – Junikowo. Nieruchomość składająca się z działek nr ewidencyjny od 74/1 do 74/29 o łącznej powierzchni 10 951,00 m ² . Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00183037/8.
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości:</p> <p>6 075 700 zł</p> <p>Słownie: sześć milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	16.12.2018
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



Poznań, ul. Gubińska / Bełchatowska, dz. nr ew. od 74/1 do 74/29, obręb 0036 - Junikowo

Wartości poszczególnych działek:

Lp.	Nr ew. działki	Pow. działki [m ²]	Cena 1m ² [zł]	Wartość działki [zł]	Lp.	Nr ew. działki	Pow. działki [m ²]	Cena 1m ² [zł]	Wartość działki [zł]
1	74/1	222	554,81	123 168	16	74/16	259	554,81	143 696
2	74/2	458	554,81	254 103	17	74/17	368	554,81	204 170
3	74/3	357	554,81	198 067	18	74/18	415	554,81	230 246
4	74/3	372	554,81	206 389	19	74/19	383	554,81	212 492
5	74/5	372	554,81	206 389	20	74/20	380	554,81	210 828
6	74/6	372	554,81	206 389	21	74/21	475	554,81	263 535
7	74/7	372	554,81	206 389	22	74/22	12	554,81	6 658
8	74/8	372	554,81	206 389	23	74/23	35	554,81	19 418
9	74/9	516	554,81	286 282	24	74/24	394	554,81	218 595
10	74/10	1 186	554,81	658 005	25	74/25	417	554,81	231 356
11	74/11	383	554,81	212 492	26	74/26	424	554,81	235 239
12	74/12	296	554,81	164 224	27	74/27	343	554,81	190 300
13	74/13	313	554,81	173 656	28	74/28	351	554,81	194 738
14	74/14	332	554,81	184 197	29	74/29	388	554,81	215 266
15	74/15	384	554,81	213 047				SUMA	6 075 724



Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04
tel. kom. 602 264 044

Oddział w Otwocku:
ul. Kołłątaja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w
miejscowości Tulce, gm. Kleszczewo,
działki nr ew. 668/1-668/7, 668/10-668/16, 668/22-668/39, 703/1-
703/16, 655, 664, 666 z obrębem 10**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaslik

Warszawa, 16 grudnia 2018



Tulce, gm. Kleszczewo, dz. nr ew. 668/1-668/7, 668/10-668/16, 668/22-668/39, 703/1-703/16, 655, 664, 666 obręb 10

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Tulce, gm. Kleszczewo, pow. poznański, woj. wielkopolskie, w obrębie 10, składająca się z działek nr 668/1-668/7, 668/10-668/16, 668/22-668/39, 703/1-703/16, 655, 664, 666 o łącznej powierzchni 21 727 m².</p> <p>Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej POID/00041820/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości:</p> <p>7 326 300 zł</p> <p>Słownie: siedem milionów trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	16.12.2018
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



Tulce, gm. Kleszczewo, dz. nr ew. 668/1-668/7, 668/10-668/16, 668/22-668/39, 703/1-703/16, 655, 664, 666 obręb 10

Wartość poszczególnych działek

Lp.	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena 1m2 [zł]	Wartość działki [zł]	Lp.	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena 1m2 [zł]	Wartość działki [zł]
1	668/1	276	337,2	93 067	27	668/34	27	337,2	9 104
2	668/2	216	337,2	72 835	28	668/35	196	337,2	66 091
3	668/3	216	337,2	72 835	29	668/36	27	337,2	9 104
4	668/4	216	337,2	72 835	30	668/37	196	337,2	66 091
5	668/5	216	337,2	72 835	31	668/38	49	337,2	16 523
6	668/6	216	337,2	72 835	32	668/39	249	337,2	83 963
7	668/7	216	337,2	72 835	33	703/1	272	337,2	91 718
8	668/10	249	337,2	83 963	34	703/2	214	337,2	72 161
9	668/11	216	337,2	72 835	35	703/3	214	337,2	72 161
10	668/12	216	337,2	72 835	36	703/4	214	337,2	72 161
11	668/13	216	337,2	72 835	37	703/5	214	337,2	72 161
12	668/14	216	337,2	72 835	38	703/6	272	337,2	91 718
13	668/15	216	337,2	72 835	39	703/7	367	337,2	123 752
14	668/16	274	337,2	92 393	40	703/8	367	337,2	123 752
15	668/22	543	337,2	183 100	41	703/9	367	337,2	123 752
16	668/23	492	337,2	165 902	42	703/10	367	337,2	123 752
17	668/24	356	337,2	120 043	43	703/11	272	337,2	91 718
18	668/25	360	337,2	121 392	44	703/12	214	337,2	72 161
19	668/26	263	337,2	88 684	45	703/13	214	337,2	72 161
20	668/27	13	337,2	4 384	46	703/14	214	337,2	72 161
21	668/28	120	337,2	40 464	47	703/15	214	337,2	72 161
22	668/29	377	337,2	127 124	48	703/16	273	337,2	92 056
23	668/30	45	337,2	15 174	49	655	7 019	337,2	2 366 807
24	668/31	327	337,2	110 264	50	664	2 495	337,2	841 314
25	668/32	27	337,2	9 104	51	666	906	337,2	305 503
26	668/33	196	337,2	66 091	SUMA		21 727	SUMA	7 326 344





Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04
tel. kom. 607 264 044

Oddział w Otwocku:
ul. Kołłątaja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimusc.com.pl
www.estimusc.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego
w Warszawie, dzielnicy Ursus, przy ul. Gierdziejewskiego,
działki gruntu nr ew. 119/1 i 119/3 w obrębie 2-09-09



Autor operatu:
mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 12 grudnia 2018

Warszawa, ul. Gierdziewskiego, dz. nr ew. 119/1 i 119/3, dzielnica Ursus

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ulicy Gierdziewskiego, w dzielnicy Ursus w Warszawie, na działce o nr ew.: 119/1 o powierzchni 9 323 m ² i 119/3 o powierzchni 12 580 m ² . Łączna powierzchnia działek wynosi 21 903 m ² . Przedmiotowa nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej KW Nr WA1M/00228837/4.
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 119/1:</p> <p>W = 5 333 900 zł</p> <p>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 119/3:</p> <p>W = 7 086 600 zł</p>
4.	Data wykonania operatu	12.12.2018
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



5.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki	oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Piękna 18, 00-549 Warszawa, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, KRS: 0000541501, pełniącą funkcję: administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach
ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW oraz Bond Spot lub przez ich następców prawnych;
Autoryzowany Doradca	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
Członek ASO	rozumie się przez to podmiot dopuszczony do działania na rynku rozumianym jako alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, organizowanym przez BondSpot S.A.;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Depozycie.;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 12.2 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 12.1 Warunków Emisji, tj. 31 stycznia 2023 r.;
Emisja	oznacza emisję niepubliczną Obligacji;
Emitent, Spółka	Ronson Development SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299, NIP: 5263102120, REGON: 381696868, o kapitale zakładowym w wysokości 3 280 216,26 EUR
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta	oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne od Emitenta
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie

Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
Nieruchomości	oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4 z wyłączeniem działek gruntu stanowiących w Dniu Emisji część tych Nieruchomości, które zgodnie z Warunkami Emisji mogą być przedmiotem bezciążarowego wyodrębnienia z ksiąg wieczystych do odrębnej księgi wieczystej lub odrębnych ksiąg wieczystych;
Nieruchomość 1	oznacza nieruchomość położoną w Poznaniu na osiedlu Junikowo, powiat miasto Poznań, województwo wielkopolskie, stanowiącą własność Ronson Development Skyline spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nr KRS 0000276777), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00183037/8;
Nieruchomość 2	oznacza nieruchomość położoną w Tulcach w gminie Kleszczewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 sp.k. (nr KRS 0000342282), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1D/00041820/5;
Nieruchomość 3	oznacza łącznie Nieruchomość 3A, Nieruchomość 3B, Nieruchomość 3C oraz Nieruchomość 3D;
Nieruchomość 3A	oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505472/7;
Nieruchomość 3B	oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505477/2;
Nieruchomość 3C	oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505483/7
Nieruchomość 3D	oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Marywilskiej, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, będącą w użytkowaniu wieczystym

	Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Miasto Moje Sp.k. (nr KRS 0000438364), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00505492/3;
Nieruchomości 4	oznacza łącznie Nieruchomość 4A, Nieruchomość 4B oraz Nieruchomość 4C;
Nieruchomość 4A	oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, która powstanie po Dniu Emisji poprzez wydzielenie do nowej księgi wieczystej wszystkich działek objętych księgą wieczystą o numerze WA4M/00390417/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, z wyjątkiem działki o numerze 1401/4, która powstała z podziału ujawnionej w księdze wieczystej działki 1401/3;
Nieruchomość 4B	oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00435757/4;
Nieruchomość 4C	oznacza nieruchomość położoną w Łomiankach Dolnych, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie, stanowiącą własność Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis sp.k. (nr KRS 0000400998), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00405343/0;
Nieruchomość Ursus	oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, przy ul. Gierdziejewskiego 23, dzielnica Ursus, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, składającą się wyłącznie z działki o numerze 119/3, która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie tej działki z księgi wieczystej o numerze WA1M/00228837/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie tej działki w księdze wieczystej o numerze WA1M/00228837/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych oraz wydzielenie wszystkich działek, innych niż działka 119/3, objętych księgą wieczystą nr WA1M/00228837/, do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Ursus będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 119/3 do nowej księgi wieczystej);
Obligacje, Obligacje serii U	oznacza 32.317 (słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta siedemnaście) obligacji o łącznej wartości nominalnej 32.317.000 PLN (trzydzieści dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy złotych)

Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 16.2.4. Warunków Emisji
Organizator Alternatywnego Systemu, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu	oznacza GPW lub BondSpot lub ich następców prawnych
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Podmioty Zależny	oznacza podmiot, nad którym Emitent posiada bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub posiada ponad 50 procent udziałów lub akcji takiego podmiotu, a „kontrola” oznacza zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną takiego podmiotu, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jego działalności
Nota, Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii U do obrotu w ASO Catalyst
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Regulaminu ASO BondSpot	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 86/O/17 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 13 kwietnia 2017 r. zmienionym Uchwałą Zarządu z dnia 20 kwietnia 2018 r.
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE

Stopa Bazowa	oznacza stopę procentową WIBOR ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 483.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1768 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 512 z późn. zm.);
Warunki Emisji	oznacza warunki emisji Obligacji dla serii U, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom
Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia	oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w danym czasie Obligacji do wartości Przedmiotu Hipoteki (zgodnie z wycenami sporządzonymi na potrzeby emisji Obligacji).
Wyodrębniane Działki	oznacza łącznie: (i) działki o numerach 666 oraz od 703/1 do 703/16 stanowiące część Nieruchomości 2 objęte księgą wieczystą nr PO1D/00041820/5 oraz (ii) działki o numerach 1342/6 oraz 1345/2 stanowiące część Nieruchomości 4A objęte księgą wieczystą nr WA4M/00390417/1;