

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii X, 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 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 prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku 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 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: 28 czerwca 2023 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**1.1 Emitent****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 serii X 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 dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

The issuer

We hereby declare on behalf of the Issuer that, to the best of our knowledge and having taken all reasonable care to ensure that such is the case, the information contained in this Series X Information Note is true, fair and accurate and that it does not omit any facts that would affect its relevance and the valuation of the debt instruments being marketed and that it fairly describes the risk factors associated with participation in trading in these instruments.

W imieniu Emitenta/ On behalf of the Issuer:

Podpis jest prawidłowy

Digitally signed by YARON SHAMA
Date: 2023.06.18 12:13:50
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez:
Autograf Odrobina
Data: 2023.06.18 13:08:49
CEST

1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna serii X 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 Nocie Informacyjnej serii X 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 Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Marcin
Jankowski

Elektronicznie
podpisany przez Piotr
Marcin Jankowski
Data: 2023.06.18
12:12:27 +0200

Piotr Jankowski
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michał Tomasz
Ząbczyński
Data: 2023.06.18 12:12:49 CEST

Michał Ząbczyński
Prezes 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:

Boaz Hami - Prezes Zarządu

Yaron Shama - Wiceprezes Zarządu ds. finansowych

Andrzej Gutowski - Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży

Karolina Bronszewska - Członek Zarządu ds. marketingu i innowacji

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 100, 00-807 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 X do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii X do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

SPIS TREŚCI

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
	Spis treści	5
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
3.1.1.	<i>Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie</i>	<i>7</i>
3.1.2.	<i>Ryzyko związane z wysokim poziomem inflacji</i>	<i>8</i>
3.1.3.	<i>Ryzyko związane z rosnącymi kosztami budowlanymi</i>	<i>9</i>
3.1.4.	<i>Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę.....</i>	<i>9</i>
3.1.5.	<i>Ryzyko związane ze spadającą dostępnością kredytów hipotecznych.....</i>	<i>10</i>
3.1.6.	<i>Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy.....</i>	<i>10</i>
3.1.7.	<i>Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy.....</i>	<i>10</i>
3.1.8.	<i>Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.....</i>	<i>11</i>
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzaniem do obrotu instrumentami dłużnymi	11
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i>	<i>11</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>12</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji</i>	<i>14</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko niewypisania hipoteki</i>	<i>14</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną.....</i>	<i>14</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....</i>	<i>15</i>
3.2.7.	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....</i>	<i>15</i>
3.2.8.	<i>Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem</i>	<i>15</i>
3.2.9.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta</i>	<i>16</i>
3.2.10.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza.....</i>	<i>16</i>
3.2.11.	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym</i>	<i>16</i>
3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego.....	16
3.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami</i>	<i>16</i>
3.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu</i>	<i>17</i>
3.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....</i>	<i>19</i>

3.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	19
3.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF	20
IV.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	22
4.1.	Cel emisji	22
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	22
4.3.	Wielkość emisji	22
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	22
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	22
4.6.	Wykup Obligacji	23
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....	23
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	24
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	24
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .	25
4.9.	Zgromadzenie Obligatariuszy.....	28
4.10.	Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	28
4.11.	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem	29
4.12.	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.....	30
4.13.	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.....	30
4.14.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	30
4.15.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe.....	30
V.	ZAŁĄCZNIKI.....	31
5.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	31
5.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	38
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną.....	48
5.4.	Warunki Emisji Obligacji	54
5.5.	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	123
5.6.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	201
5.7.	Definicje i objaśnienia skrótów	222

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

3.1.1. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny od początku 2021 roku trend wzrostu światowych cen ropy, gazu i węgla gwałtownie wzrósł po inwazji Rosji na Ukrainę ze względu na sankcje nałożone na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowanych od dziesięcioleci w Europie.

Według ostatniej aktualizacji publikacji Banku Światowego oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski w 2023 roku spowolni bardziej niż początkowo sądzono, ponieważ trwająca wojna w Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii.

W 2022 roku wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji, szczególnie związanej ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji jest obecnie jednym z najwyższych w Unii Europejskiej. Decyzja polskiego rządu o całkowitej rezygnacji z importu rosyjskich surowców energetycznych do końca 2022 roku również wpłynęła na działania związane z pozyskiwaniem nowych źródeł dostaw, co dotyczy w szczególności węgla, oraz na intensyfikację inwestycji mających na celu dywersyfikację energetyczną.

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 roku po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Wzrost stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy Emitenta w postaci wyższych kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty finansowe w 2022 r. wyniosły 8,4 mln zł w porównaniu do 4,4 mln zł w 2021 r.

Obniżyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba nowozaciąganych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie w zakresie rynku mieszkaniowego Spółka zauważyła istotną tendencję przewagi nabywców gotówkowych w stosunku do nabywców korzystających

z kredytów hipotecznych, co spowodowało znaczny spadek liczby sprzedanych lokali przez Emitenta obserwowany od początku 2022 roku (-50% r/r w całym 2022 r.).

Ponadto, w konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich zostały zakłócone i w związku z odpływem pracowników z Ukrainy wzrosło również zapotrzebowanie na pracowników na budowach. Grupa zaobserwowała wyżej opisaną sytuację na prowadzonych inwestycjach Grupy, ale żaden z projektów do dzień Propozycji Nabycia nie odnotował znaczącego opóźnienia w harmonogramie.

Z drugiej jednak strony, zgodnie z obserwacją Zarządu, wysokie stopy procentowe zmuszą również więcej osób do wejścia na rynek wynajmu, ponieważ nie będzie ich już stać na kredyty hipoteczne, wywierając jeszcze większą presję na dostępne zasoby na wynajem. Należy uznać, że ze względu na rosnące ryzyko geopolityczne i gospodarcze konflikt wojenny w Ukrainie nadal będzie wzmacniał czynniki takie jak wysoka inflacja, zwiększone koszty budowy oraz bardziej restrykcyjną politykę finansowania nowych inwestycji i kredytów hipotecznych.

Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność biznesową. W ramach swojej strategii Grupa dokona oceny obecnie planowanych projektów i rozpocznie projekty, które mają największe szanse powodzenia w najbliższej przyszłości, jak również Grupa podejmuje większe wysiłki, aby zabezpieczyć realizację projektów finansowaniem bankowym, aby w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Grupy.

3.1.2. Ryzyko związane z wysokim poziomem inflacji

Zgodnie z danymi GUS ceny towarów i usług konsumpcyjnych w kwietniu 2023 r. w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku wzrosły o 14,7% (przy wzroście cen towarów – o 15,1% i usług – o 13,3%). Od kwietnia 2021 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych kształtuje się powyżej górnej granicy odchylen od celu inflacyjnego określonego przez Radę Polityki Pieniężnej (2,5% +/- 1 p. proc.). Według GUS głównymi czynnikami wpływającymi na wysoką inflację są koszty żywności i napojów bezalkoholowych (19,7%), koszty mieszkań i mediów (18,2%) oraz wzrost kursu USD/PLN i EUR/PLN. W stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług wzrosły o 0,7% (w tym usług – o 1,4% i towarów – o 0,5%), co oznacza wysokie zakotwiczenie się inflacji w gospodarce.

Wzrost inflacji, a wraz z nim stopy referencyjnej NBP, wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych oraz działalność Grupy w następujących obszarach:

- Ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co może skutkować spadkiem wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, co wpłynie na ograniczenie popytu ze strony klientów indywidualnych, co Grupa dostrzega u swoich klientów;
- Ryzyko wzrostu kosztów budowy związane z problemami produkcyjnymi, energetycznymi i transportowymi. Na podstawie ofert otrzymywanych od generalnych wykonawców na przestrzeni ostatniego roku koszty budowy w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej wzrosły o 700-1000 zł, co ma oraz będzie miało wpływ na wyższy koszt budowy inwestycji mieszkaniowych Grupy;
- Ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty. Grupa obecnie dostosowuje tempo wprowadzeń do bieżącego popytu na rynku oraz spodziewanej rentowności projektu.

Zarząd Emitenta rozumie, że proces stabilizacji inflacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznego wysiłku i czasu, dlatego na bieżąco monitoruje sytuację, i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu jak największego ograniczenia efektu wzrostu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Grupy.

3.1.3. Ryzyko związane z rosnącymi kosztami budowlanymi

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, osiągając swój szczyt w drugiej połowie 2022 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą ponownie rosnąć w 2023 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto z trwaniem pandemii, konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie i brakami pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

W ostatnich latach wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane (np. wymuszających wprowadzenie ekologicznych rozwiązań w nowoprojektowanych budynkach), a ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii.

Wzrost kosztów budowlanych jest widoczny w działalności Grupy. Dla przykładu, wartość umowy generalnego wykonawstwa na etap VII projektu Miasto Moje (11,7 tys. m² PUM), zawartej w marcu 2023 r. wynosiła 70,4 mln zł netto. Wcześniejszy etap VI (przy podobnej wielkości projektu), którego umowa została podpisana w czerwcu 2021 r., miał wartość 54,4 mln zł, co oznacza wzrost kosztów wykonawstwa o 34%. Podobne wzrosty cen wykonawstwa Grupa obserwuje na innych projektach.

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

3.1.4. Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Dla każdego projektu (lub na każdym etapie projektu), Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na działalność, warunki finansowe, czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Grupa doświadczyła podobnego ryzyka w przeszłości - w związku z wadami wykonawczymi projektu w Poznaniu została pozwana przez niektórych nabywców lokali o obniżenie ceny lokalu w związku z jego wadami. W związku z wydaniem pierwszego niekorzystnego wyroku, Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł. Jednocześnie Grupa jest powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy tego projektu deweloperskiego.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Grupa dywersyfikuje swoją współpracę i przy poszczególnych projektach zawiera umowy z różnymi Generalnymi Wykonawcami, z którymi miała dobre doświadczenia w przeszłości oraz nowymi, którzy spełnią wymogi Emitenta.

3.1.5. Ryzyko związane ze spadającą dostępnością kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury, pogorszenie sytuacji gospodarczej, nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy.

W 2022 roku dostęp do kredytów hipotecznych znacznie zmniejszył się głównie z powodu wysokich stóp procentowych i zmiany przez KNF zasad dotyczących obliczania zdolności kredytowej. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, w szczególności w bankach, znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych. Udział klientów korzystających z kredytu hipotecznego w sprzedaży lokali przez Grupę spadł w 2022 r. do ok. 20-25% w porównaniu z poziomem ok. 75-80% w 2021 r. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w pozyskiwaniu kredytów.

3.1.6. Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy. W maju 2022 r. Grupa spłaciła obligacje o wartości 50 mln zł i nie podjęła próby ich refinansowania, ze względu na słabą sytuację na rynkach finansowych i związane z tym odprawy w funduszach inwestycyjnych. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz ich korzystne warunki.

3.1.7. Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w segmencie najmu instytucjonalnego (eng. Private Rented Sector – PRS). Segment ten został zidentyfikowany jako perspektywiczny i komplementarny dla Grupy działającej na rynku mieszkaniowym. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się szeregiem ryzyk finansowych, prawnych oraz wizerunkowych (m.in. wzrostu zaangażowania kapitału, wzrostu poziomu zadłużenia, zmniejszenia

elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, ryzyko słabszych wyników od przewidywań, ryzyko negatywnego PR), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień 31.03.2023 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych do zabudowy w segmencie PRS wynosiła 54,7 mln zł, co stanowiło ok. 5% aktywów Grupy. Z uwagi na fakt, że działalność segmentu PRS jest komplementarna do podstawowej działalności Grupy, ryzyko braku sukcesu w tym segmencie nie wpłynie znacząco na sytuację finansową Emitenta. W przypadku braku powodzenia w obszarze wynajmu, ukończone lokale będą mogły być w większości sprzedane przez Grupę na rynku jak zwykłe mieszkania.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

3.1.8. Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

Z dniem 20 maja 2021 roku została przyjęta nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nowe prawo weszło w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. Nowo ustanowione przepisy zakładają nowe wymagania spoczywające na Emitencie m.in. obowiązek przekazania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego składki, która została określona w wysokości 0,45% ceny lokalu w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego rachunku powierniczego oraz 0,1% wartości lokalu w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego. Pewne zagrożenie mogą stanowić wprowadzane w sposób nagły/nieoczekiwany potencjalne zmiany w sposobie funkcjonowania tego funduszu (np. rozszerzania zakresu zobowiązań deweloperów w tym obszarze, czy sposobie naliczania składek) lub potencjalne zmiany dotyczące poziomu narzuconych stawek. W celu minimalizacji tego ryzyka i pozostawieniu sobie czasu na przygotowanie się do ewentualnych zmian, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi

3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje

ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z obligacji

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji..

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej 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).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennej Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzącym do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji danej serii zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR i wprowadzenie nowego wskaźnika wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy

wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

3.2.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie m.in. hipoteka umowna ustanowiona docelowo na nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

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 w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, 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.

3.2.4. Ryzyko niewpisania hipoteki

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Depozycie).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 30 czerwca 2024 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres od dnia Emisji nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki.

W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

3.2.5. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenia (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo

upadłościowe 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.

Między Emitentem a spółkami z Grupy Emitenta będącymi właścicielami (użytkownikami wieczystymi) Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, przed Dniem Emisji zostanie zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie Obligacji.

W przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy Emitenta będącej właścicielem nieruchomości zabezpieczającej Obligację, 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.

3.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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.

3.2.9. Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent będzie uprawniony, począwszy od 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.

3.2.10. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach 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, w związku z czym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wykupione, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

3.2.11. 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 2020 r., poz. 814) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1228), 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

3.3.1. 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 na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst 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, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

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

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, 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, 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, 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 BondSpot S.A., 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.

3.3.2. 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, 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 z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst 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 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

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW 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) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania

upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, 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, 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 BondSpot S.A., 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.

3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst 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 na Rynek 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 Rynku ASO Catalyst 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 Obligatoriusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst 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, 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, 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 nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW,

lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst 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 nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst 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.

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

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

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 nieprzekazania 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 ciążących 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**

Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w tym na refinansowanie istniejącego zadłużenia Emitenta.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, emitowane w serii X, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu nr 5/2023 Emitenta z dnia 1 czerwca r. w sprawie emisji obligacji.

Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii X Emitent wyemituje do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000,00 (sześćdziesiąt milionów) 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 X
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	2 czerwca 2023 r. – 20 czerwca 2023 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	3 lipca 2023 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją	60.000 (sześćdziesiąt tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	18,93%
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	60.000 (sześćdziesiąt tysięcy)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	61
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	54
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami	Emitent przydzielił 3 774 sztuk Obligacji podmiotowi powiązanemu z Emitentem w

powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
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 779 273,00 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.

Zostało skierowanych 89 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 110 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 0 oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

Przydział Obligacji Emitenta ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii X w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną zaprezentowane przez Emitenta w raporcie bieżącym

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w **3 lipca 2026 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 i 4.6.2 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 3 (trzy) 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 II 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).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w 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 4,2 % w skali roku, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- a) wyższy niż 1,00 lecz nie wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
- b) wyższy niż 1,20, 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 1,00 lecz nie więcej niż 1,20 albo (ii) powyżej 1,20. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,00 lub (ii) równy lub niższy niż 1,20. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 15.5.1 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 1,00 lub (ii) równym lub niższym niż 1,20.

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 15.4 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	3 stycznia 2024 r.	28 grudnia 2023 r.
2)	3 stycznia 2024 r.	3 lipca 2024 r.	28 czerwca 2024 r.
3)	3 lipca 2024 r.	3 stycznia 2025 r.	30 grudnia 2024 r.
4)	3 stycznia 2025 r.	3 lipca 2025 r.	30 czerwca 2025 r.
5)	3 lipca 2025 r.	3 stycznia 2026 r.	20 grudnia 2025 r.
6)	3 stycznia 2026 r.	3 lipca 2026 r.	30 czerwca 2026 r.

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

Na Dzień Emisji (zapisanie Obligacji w Depozycie) Obligacje niebyły zabezpieczone, przy czym przy Hipotece zostanie ustanowiona dopiero po Dniu Emisji.

Hipoteka

Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na wszystkich Nieruchomościach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:

- a) Przedmiotem Hipoteki będą następujące nieruchomości:

„**Nieruchomości**” oznacza łącznie następujące nieruchomości (lub niektóre z nich jeśli tak wynika z kontekstu): (i) Nieruchomość Gwiazdzista, (ii) Nieruchomość Dudka, (iii) Nieruchomość Marynin oraz (iii) Lokale KEN;

„**Lokale KEN**” oznacza następujące lokale zlokalizowane w Warszawie przy Al. KEN 57, dla których księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr lokalu	nr księgi wieczystej	wartość szacunkowa (PLN)
4	WA5M/00468863/7	970 000
U8	WA5M/00468870/9	1 456 000
45	WA5M/00468864/4	966 000
47	WA5M/00468865/1	1 643 000
47/A	WA5M/00468866/8	1 686 000
82	WA5M/00468867/5	956 000
117	WA5M/00468868/2	1 025 000

120	WA5M/00468869/9	1 486 000
1	WA5M/00468861/3	1 044 000

„**Nieruchomość Gwiazdzista**” oznacza nieruchomość budynkową położoną w Warszawie przy ul. Gwiazdzistej 71, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 1/7 obręb 7-04-03, dzielnica Bielany dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00484997/5, wyceniona zgodnie z operatem szacunkowym na kwotę 7.400.000 zł;

„**Nieruchomość Dudka**” oznacza następującą nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Dudka, dla której księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr księgi wieczystej	nr działki	Powierzchnia (m ²)	wartość szacunkowa (PLN)
WA3M/00178021/9	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102	15629	8 555 000
WA3M/00532361/4	103, 104, 115, 126	38149	30 593 000
WA3M/00461939/8	127/1, 127/2	7387	
WA3M/00461933/6	88	2238	1 225 000

„**Nieruchomość Marynin**” oznacza następującą nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Marynin, dla której księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr księgi wieczystej	nr działki	Powierzchnia (m ²)	wartość szacunkowa (PLN)
WA1M/00551164/8	81, 80/4	1323	6 659 000
WA1M/00518874/5	79	1056	5 315 000
WA1M/00044807/1	76	2795	14 069 000
WA1M/00553983/9	82	555	2 794 000
WA1M/00460951/7	83	560	2 819 000

- Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 czerwca 2023 r. (Repertorium A nr 9951/2023, w którym zawarto oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki i poddaniu się egzekucji;
- Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożą w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

- d) Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Hipoteka nie została wpisana przez właściwe sądy wieczystoksięgowe do wszystkich ksiąg wieczystych. Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 30 czerwca 2024 r., Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach. Emitent może zwołać Zgromadzenie Inwestorów celem uzyskania zgody na zmianę tego terminu.
- e) Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciągi z operatów szacunkowych stanowią Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie adresata Propozycji Nabycia lub Obligatariusza Emitent udostępni kompletną wycenę.
- f) Na wniosek Emitenta działki lub nieruchomości będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką. Szczegółowy opis mechanizmu zwalnia przedmiotu zabezpieczenia została opisany w pkt. 10.3. i nn. Warunków Emisji Obligacji.

Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Lokali

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej zabezpieczającej Lokale KEN oraz Nieruchomość Gwiazdista na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- a) W dniu 28 czerwca 2023 r. została zawarta pomiędzy ubezpieczającym a Administratorem Zabezpieczeń umowa przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej o charakterze zbiorczym na kwotę nie niższą niż szacunkowa łączna wartość odpowiednio Lokali KEN i Nieruchomości Gwiazdista wskazane w Warunkach Emisji i w zakresie wszelkich wierzytelności z tej polisy dotyczących ww. Nieruchomości;
- b) zapewniona zostanie ciągłość ubezpieczenia przedmiotowych Nieruchomości i przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowych na rzecz Administratora Zabezpieczenia na warunkach analogicznych (nie gorszych) do dnia wykupu wszystkich Obligacji lub do dnia ich zwolnienia z obciążenia Hipoteką zgodnie z Warunkami Emisji;
- c) w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności.

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

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	VARSO 2, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Numer KRS:	0000505020
REGON:	147161309

NIP:

5252584345

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 i Regulamin stanowiący załącznik do WEO. 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. Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego

Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Daniela Kaflika z firmy Estimus Consulting Nieruchomości Daniel Kaflik, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyceny Nieruchomości stanowią załączniki do Warunków Emisji Obligacji Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

„Lokale KEN”

nr lokalu	wartość szacunkowa (PLN)
4	970 000
U8	1 456 000
45	966 000
47	1 643 000
47/A	1 686 000
82	956 000
117	1 025 000
120	1 486 000
1	1 044 000

„Nieruchomość Gwiazdzista” wyceniona zgodnie z operatem szacunkowym na kwotę 7.400.000 zł;

„Nieruchomość Dudka”

nr działki	wartość szacunkowa (PLN)
90, 92, 94, 96, 98, 100, 102	8 555 000
103, 104, 115, 126	30 593 000
127/1, 127/2	
88	1 225 000

„Nieruchomość Marynin”

nr działki	wartość szacunkowa (PLN)
81, 80/4	6 659 000
79	5 315 000
76	14 069 000
82	2 794 000
83	2 819 000

Łączna wartość szacunkowa Nieruchomości wynosi 90 512 000,00 PLN.

4.11. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta :

- a) w ujęciu jednostkowym na dzień 31 marca 2023 r. wyniosła 275.426 mln zł, w tym:
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 158.386 mln zł,
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 110.059 mln zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 427 tys. zł.
- b) w ujęciu skonsolidowanym na dzień 31 marca 2023 r. wyniosła 609.022 mln zł, w tym:
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 159.049 mln zł,
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 151.392 mln zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 3.026 mln 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 2022 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
V	RON0424	100.000.000	02 kwietnia 2024 r.	TAK
W	RON0425	100.000.000	15 kwietnia 2025 r.	TAK

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) Emitenta nie posiada innych papierów wartościowych notowanych.

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze

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

4.15. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 7

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 28.06.2023 godz. 10:29:15

Numer KRS: 0000755299

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	31.10.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	33	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/34350/22/221	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

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

2	26.05.2022 R., REP. A NR 8566/2022, NOTARIUSZ PIOTR PRZYBYSZ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE UCHYLENIE CAŁEJ DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI STATUTU I ZASTĄPIENIE JEJ NOWĄ TREŚCIĄ, STANOWIĄCĄ JEDNOCZEŚNIE TEKST JEDNOLITY STATUTU.
---	---

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 akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	3 280 216,26 EUR
2. Wysokość kapitału docelowego	820 000,00 EUR
3. Liczba akcji wszystkich emisji	164010813
4. Wartość nominalna akcji	0,02 EUR
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	3 280 216,26 EUR
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	1)
	2. Liczba akcji w danej serii	2250000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
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
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład zarządu lub rady administrującej		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GUTOWSKI
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	69112807477
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	WICEPREZES ZARZĄDU DS. SPRZEDAŻY
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	HAIM
	2.Imiona	BOAZ
	3.Numer PESEL/REGON	79052122837
	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	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SHAMA
	2.Imiona	YARON
	3.Numer PESEL/REGON	69092514396
	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	BRONSZEWSKA
	2.Imiona	KAROLINA
	3.Numer PESEL/REGON	82012804128
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	CZŁONEK ZARZĄDU DS. MARKETINGU I INNOWACJI
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
Podrubryka 2		
Dane dyrektorów wykonawczych nie będących członkami rady administrującej		
Brak wpisów		

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1	
	Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	2	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	3	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

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			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	26.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	13.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	13.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w	Data złożenia	Za okres od do

	połu		
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	26.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	13.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	13.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

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 28.06.2023
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta**UCHWAŁA NR 3****Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Ronson Development SE****z dnia 26 maja 2022 roku****w sprawie zmiany statutu Ronson Development SE i przyjęcia tekstu jednolitego statutu
Ronson Development SE****§1**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie postanawia zmienić statut Ronson Development SE sporządzony w dniu 17 września 2018 roku przez Kim Francis Tan w Kancelarii Notarialnej w Amsterdamie, Postbus 2720, 1000 CS Amsterdam, Holandia, akt notarialny numer 20170211/05/EDO, w ten sposób, że uchyla całą jego dotychczasową treść i zastępuje ją nową, poniższą treścią, stanowiącą jednocześnie tekst jednolity statutu Ronson Development SE:-----

„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. Walne Zgromadzenie: zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki, w zależności od okoliczności; -----
- g. 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), -----
- 3.2 Spółka nie jest zobowiązana do prowadzenia działalności we wszystkich obszarach, o których mowa w pkt 3.1 powyżej. -----

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. -----

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 Zarząd 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 Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do powoływania i odwoływania członków Zarządu. -----
- 8.2 Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie 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 pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Zarządu nie jest wspólna. -----
- 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 lub zmienia Rada Nadzorcza. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do ustalania lub zmiany wynagrodzenia i innych warunków zatrudnienia każdego z członków Zarządu. ----
- 9.2 Rada Nadzorcza może opracować lub zmieniać plany motywacyjne dla członków Zarządu oparte na Akcjach lub prawach do Akcji. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do opracowywania lub zmiany planów motywacyjnych dla członków Zarządu opartych na Akcjach lub prawach do Akcji. -----

Artykuł 10 Procedura decyzyjna. Podział obowiązków -----

- 10.1 Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu oraz organizuje posiedzenia Zarządu. -----
- 10.2 Każdy z członków Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu na posiedzeniu Zarządu. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają bezwzględnej większości głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały dotyczące nabywania nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości podejmowane są przez Zarząd bezwzględną większością oddanych głosów, włącznie z głosem aprobującym Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa ds. finansowych, z uwzględnieniem postanowień art. 14 oraz art. 20 niniejszego Statutu. -----
- 10.3 Zarząd może uchwalić swój regulamin określający jego organizację, sposób wykonywania czynności oraz zasady dotyczące podejmowania decyzji. -----
- 10.4 Zarząd może dokonać podziału obowiązków wśród swoich członków. -----

ROZDZIAŁ VI -----

Rada Nadzorcza -----

Artykuł 11 Postanowienia ogólne -----

- 11.1 W Spółce działa Rada Nadzorcza. -----
- 11.2 Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie 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. -----
- 11.3 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 12 Funkcjonowanie Rady Nadzorczej -----

- 12.1 Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów. -----
- 12.2 Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Rady Nadzorczej nie jest wspólna. -----
- 12.3 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. Rada Nadzorcza określa organizację, sposób działania oraz kompetencje komitetów oraz powołuje i odwołuje ich członków. -----
- 12.4 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 13 Obowiązki i uprawnienia -----

- 13.1 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. -----
- 13.2 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. inne czynności przewidziane w Statucie oraz w Kodeksie Spółek Handlowych. -----
- 13.3 Rada Nadzorcza może uchwalić swój regulamin określający jej organizację, sposób wykonywania czynności oraz zasady dotyczące podejmowania decyzji. W regulaminie, Rada Nadzorcza może dokonać podziału poszczególnych obowiązków pomiędzy swoimi członkami. -----
- 13.4 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 14 Procedura decyzyjna -----



- 14.1 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.
- 14.2 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.
W przypadku gdy głosy rozłożą się równomiernie, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 14.4 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.
- 14.4 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w najszerszym zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa.

ROZDZIAŁ VII

Walne Zgromadzenie

Artykuł 15 Postanowienia ogólne

- 15.1 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.
- 15.2 Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

Artykuł 16 Zwyczajne Walne Zgromadzenie

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

Artykuł 17 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

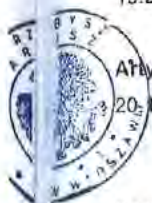
- 17.1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w przypadkach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, a także gdy organy lub osoby uprawnione do zwołania Walnych Zgromadzeń uznają to za wskazane. -----
- 17.2 Jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego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

Artykuł 18 Zwołanie Walnych Zgromadzenia. Porządek obrad -----

- 18.1 Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza na zasadach określonych w niniejszym Statucie oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa. -----
- 18.2 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. -----
- 18.3 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. -----
- 18.4 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. -----
- 18.5 Każda Akcja uprawnia do oddania jednego głosu. -----
- 18.6 Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. -----

Artykuł 19 Obowiązki i uprawnienia Walnego Zgromadzenia -----

- 19.1 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. -----

- 19.2 Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia -----

Artykuł 20 Podejmowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu -----

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

- 20.2 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 21 Rok obrotowy. Sporządzanie Rocznego Sprawozdania Finansowego -----

- 21.1 Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----
21.2 Zarząd zobowiązany jest do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. -----
21.3 Roczne sprawozdanie finansowe wymaga podpisu wszystkich członków Zarządu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. -----

Artykuł 22 Zyski -----

- 22.1 Na wniosek Zarządu, który wymaga oceny dokonanej przez Radę Nadzorczą, Walne Zgromadzenie zdecyduje co najmniej o sposobie i terminie wypłaty dywidendy. -----
22.2 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 23 Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie Spółki -----

- 23.1 Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. -----
23.2 Uchwała w przedmiocie dokonania zmian w statucie Spółki lub rozwiązania Spółki może zostać podjęta przez Walne Zgromadzenie wyłącznie większością trzech czwartych oddanych głosów, chyba że obowiązujące przepisy prawa przewidują w tym zakresie bardziej rygorystyczne wymagania. -----
23.3 Wniosek Zarządu dotyczący połączenia lub podziału Spółki podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą. -----

Artykuł 24 Likwidacja -----

- 24.1 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. -----
- 24.2 Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o rozwiązaniu Spółki większością trzech czwartych głosów, chyba że obowiązujące przepisy prawa przewidują w tym zakresie bardziej rygorystyczne wymagania. -----
- 24.3 W okresie likwidacji Spółki nie można, nawet częściowo, wypłacać Akcjonariuszom zysków ani dokonywać podziału majątku Spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań. -----
- 24.4 Majątek likwidowanej Spółki pozostały po zaspokojeniu wierzycieli będzie wypłacony Akcjonariuszom proporcjonalnie do dokonanych przez nich wpłat na kapitał zakładowy. --
- 24.5 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. -----

§2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia. -----

Przewodniczący zarządził głosowanie co do treści przedstawionej wyżej uchwały. -----

Przewodniczący Zgromadzenia przedstawił informacje nt. wyników jawnego głosowania nad uchwałą:-----

Liczba akcji, z których oddano ważne głosy: 162.442.859.-----

Liczba akcji, z których nie wykonano prawa głosu: 1.567.954 (akcje własne Spółki).-----

Procentowy udział akcji w kapitale Zakładowym, z których oddano ważne głosy: 99,04%-----

Łączna liczba ważnych głosów: 162.442.859.-----

w tym liczba głosów:-----

- za: 162.442.859.-----

- przeciw: 0.-----

- wstrzymujących się: 0.-----

Nie zgłosiło sprzeciwu do uchwały -----

Wobec powyższego Przewodniczący stwierdził, że uchwała została prawomocnie podjęta. -----

Ad pkt 6 porządku obrad:-----

Przewodniczący przedstawił wniosek, ażeby Zgromadzenie podjęło następującej treści uchwałę:-----

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Minutes of the Resolution no. 5 / 2023 of the Management Board of Ronson Development SE dated 2 June, 2023 <i>on the issue of bonds of the Company</i>		Protokół Uchwały nr 5 / 2023 Zarządu Ronson Development SE z dnia 2 czerwca 2023 roku <i>w sprawie emisji obligacji Spółki</i>	
Acting pursuant to Art. 4.6 and Art. 6.1 of the articles of association of Ronson Development SE (the "Company"), and after reading the following documents, which constitute attachments to this Resolution:		Na podstawie art. 4 ust. 6 oraz art. 6 ust. 1 Statutu Ronson Development SE („Spółka”), oraz po zapoznaniu się z następującymi dokumentami, stanowiącymi załączniki do niniejszej Uchwały:	
a. Draft of Terms and Conditions of Issue of Series X Bonds Issued by Ronson Development SE;		a. Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii X emitowanych przez Ronson Development SE;	
b. Draft of Purchase Proposal of Series X Bonds issued by Ronson Development SE;		a. Projekt Propozycja Nabycia Obligacji Serii X emitowanych przez Ronson Development SE;	
The Management Board of the Company resolves as follows:		Zarząd Spółki uchwała, co następuje:	
§1		§1	
The Management Board hereby decides to conduct the issuance of series X bonds of the Company (the "Bonds") with a following key terms:		Zarząd Spółki niniejszym postanawia przeprowadzić emisję obligacji Spółki serii X („Obligacje”) z następującymi podstawowymi warunkami:	
Maximum total nominal value	up to PLN 60,000,000	Maksymalna łączna wartość nominalna	do 60.000.000 PLN
Nominal value of single Bond	PLN 1,000	Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN
Type of the Bonds	Bearer dematerialized bonds	Rodzaj obligacji	Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu (zdematerializowane)
Redemption Date	30 June 2026 (subject to a mandatory the call option of the Company and bondholders as specified in the terms and conditions of Bonds X (the "Terms and Conditions"))	Dzień wykupu Obligacji	30 czerwca 2026 r. (z zastrzeżeniem prawa do przedterminowego wykupu Spółki oraz obligatariuszy zgodnie z postanowieniami warunków emisji Obligacji serii X („Warunki Emisji”))

Interest

Variable, where the final interest rate will be determined in a separate resolution of the Management Board

Security

1st rank mortgage on properties owned by the Issuer Group, as listed in the attachment to this Resolution.

Oprocentowanie

Zmienne, przy czym ostateczna wysokość oprocentowania zostanie ustalona w oddzielnej uchwale Zarządu

Zabezpieczenie

Hipoteka na pierwszym miejscu na nieruchomościach należących do Grupy Emitenta, zgodnie z listą załączoną do niniejszej Uchwały.

§2

The Management Board hereby approves the form of the Proposal to Purchase and Terms and Conditions which constitute schedules hereto.

§3

The Management Board hereby grants its consent to the execution or signing by the Company, represented by the Management Board members acting in accordance with due representation of the Company, of any other documents required or useful for the purpose of the issuing of the Bonds, in particular, the Purchase Proposal, the Terms and Conditions of the Bonds and grants consent to all actions envisaged by the documents being the basis of the issue of the Bonds.

§4

The Management Board also grants its consent to the execution by the Company, represented by the Management Board members acting in accordance with due representation of 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.

§2

Zarząd niniejszym zatwierdza projekt Propozycji Nabycia oraz Warunków Emisji, stanowiące załączniki do niniejszej Uchwały.

§3

Zarząd wyraża zgodę na zawarcie lub podpisanie przez Spółkę, reprezentowaną przez Członków Zarządu działających zgodnie z reprezentacją Spółki, jakichkolwiek innych dokumentów wymaganych lub przydatnych dla emisji Obligacji, w szczególności Propozycji Nabycia, Warunków Emisji Obligacji oraz wyraża zgodę na wszystkie czynności przewidziane w dokumentach będących podstawą emisji Obligacji.

§4

Zarząd wyraża również zgodę na zawarcie lub podpisanie przez Spółkę reprezentowaną przez Członków Zarządu działających zgodnie z reprezentacją Spółki, 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.

§5

This resolution shall enter into force upon its adoption.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§6

Each member of the Management Board of the Company represents that:

§6

Każdy członek Zarządu Spółki oświadcza, iż:

1. the transaction referred to in this Resolution is not concluded with its related party within the meaning of the International Accounting Standards (IAS 24),
2. in the matter to which this Resolution relates, the circumstances referred to in Art. 377 of the Commercial Companies Code are not applicable, i.e. the interests of the Company are not contradictory with the interests of a given member of the management board and its affiliates, therefore it is not necessary to refrain from participating in resolving this matter.





1. transakcja, o której mowa w niniejszej Uchwale nie jest zawierana z jego podmiotem powiązany w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IAS 24),
2. w sprawie, której niniejsza Uchwała dotyczy, nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 377 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. nie zachodzi sprzeczność interesów Spółki z interesami danego członka zarządu i jego podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ma konieczności wstrzymania się od udziału w rozstrzyganiu tej sprawy.

§7

In accordance with Art. 371 sec. 3² of the Commercial Companies Code, this Resolution was adopted resolutions in writing or using means of direct remote communication, and all the Management Board members agreed to it.

§7

Zgodnie z art. 371 ust. 3² Kodeksu Spółek Handlowych, niniejsza Uchwała została podjęta w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, na co wszyscy członkowie Zarządu wyrazili zgodę.

	Votes / Głosy			Signature / Podpis
	For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się	
Boaz Haim	✓			
Yaron Shama	✓			
Andrzej Gutowski	✓			
Karolina Bronszewska	✓			

Attachment to
 the Resolution no. 5 / 2023
 of 2 June, 2023
 of the Management Board
 of Ronson Development SE
 on the issue of bonds of the Company

Załącznik do
 Uchwały nr 5 / 2023
 z dnia 2 czerwca 2023 roku
 Zarządu
 Ronson Development SE
 w sprawie emisji obligacji Spółki

Land and mortgage register no Nr księgi wieczystej	Plot no. Nr działki	Area of the plot (sqm) Powierzchnia działki (m2)	Value Wartość (PLN)
Marynin / Zaborowska project			
WA1M/00551164/8	81, 80/4	1323	6 659 000
WA1M/00518874/5	79	1056	5 315 000
WA1M/00044807/1	76	2795	14 069 000
WA1M/00553983/9	82	555	2 794 000
WA1M/00460951/7	83	560	2 819 000
Dudka project			
WA3M/00178021/9	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102	15629	8 555 000
WA3M/00532361/4	103, 104, 115, 126	38149	30 593 000
WA3M/00461939/8	127/1, 127/2	7387	
WA3M/00461933/6	88	2238	1 225 000
Units at KEN (Ronson Office)			
WA5M/00468863/7			970 000
WA5M/00468870/9			1 456 000
WA5M/00468864/4			966 000
WA5M/00468865/1			1 643 000
WA5M/00468866/8			1 686 000
WA5M/00468867/5			956 000
WA5M/00468868/2			1 025 000
WA5M/00468869/9			1 486 000
WA5M/00468861/3			1 044 000
Gwiaździsta (Offices for rent)			
WA1M/00484997/5			7 400 000
Suma / Sum:			90 661 000

**Minutes
of the Resolution no. 8 / 2023
of the Management Board
of Ronson Development SE
dated 23 June, 2023**

on the conditional allotment of the Series X Bonds

Acting pursuant to Art. 4.6 and Art. 6.1 of the articles of association of Ronson Development SE (the “**Company**”), and

and in relation to the resolution of the Management Board of the Company no. 5/2023 dated 2 June, 2023 on the issue of bonds of the Company up to the amount of PLN 60,000,000,

and in connection with the end of the process of collecting offers concerning subscription for series X bonds issued by the Company (the “**Bonds**”)

the Management Board of the Company resolves as follows:

§1

The Management Board hereby decides to 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 60,000;
2. the nominal value per Bond: PLN 1,000 (one thousand zlotys);
3. the aggregate nominal value of the allotted Bonds: PLN 60,000,000;
4. the specified margin for the Bonds amounts to 4.2% (four per cent 2/10) per annum, with the remaining terms of the Bonds issue unchanged;
5. expected date of settlement (issuance date of the Bonds): 3 July, 2023.

**Protokół
Uchwały nr 8 / 2023
Zarządu
Ronson Development SE
z dnia 23 czerwca 2023 roku**

w sprawie warunkowego przydziału obligacji serii X

Na podstawie art. 4 ust. 6 oraz art. 6 ust. 1 Statutu Ronson Development SE („**Spółka**”), oraz

oraz w nawiązaniu do uchwały Zarządu Spółki nr 5/2023 z dnia 2 czerwca 2023 roku w sprawie emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 60.000.000 PLN,

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

Zarząd Spółki uchwala, co następuje:

§1

Zarząd Spółki niniejszym postanawia dokonać 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 60.000;
2. wartość nominalna jednej Obligacji: 1.000 PLN (jeden tysiąc PLN);
3. łączna wartość nominalna przydzielonych Obligacji: 60.000.000;
4. dookreślona marża dla Obligacji wynosi 4,2% (cztery procent 2/10) w skali roku, przy pozostałych warunkach emisji Obligacji nie zmienionych;
5. przewidywana data rozrachunku (data emisji Obligacji): 3 lipca 2023 r.

§2

In addition the Management Board hereby decides to:

1. authorize Michael / Ström Brokerage House S.A. acting as the offeror (the " **Brokerage House**") 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 Resolution,
2. through the Brokerage House, 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,
3. provide the Brokerage House with copies of this Resolution and turn to the Brokerage House in order to settle the issue of the Bonds and register the Bonds in the deposit kept by the company under the name of the Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. with headquarters in Warsaw.

§2

Ponadto Zarząd postanawia:

1. upoważnić Michael / Ström Dom Maklerski S.A. pełniącego funkcję oferującego („**Dom Maklerski**”) do sporządzenia listy obligatariuszy wraz ze wskazaniem liczby Obligacji objętych przez każdego z obligatariuszy, zgodnie z załącznikiem 1 do niniejszej Uchwały,
2. za pośrednictwem Domu Maklerskiego powiadomić w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia podmioty wymienione w liście obligatariuszy o przyjęciu złożonych przez nich ofert nabycia Obligacji oraz o przydziale im Obligacji,
3. przekazać Domowi Maklerskiemu odpisy niniejszej Uchwały i zwrócić się do Domu Maklerskiego 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.

§3

This resolution shall enter into force upon its adoption.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

	Votes / Głosy			Signature / Podpis
	For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się	
Boaz Haim	✓			Podpis jest prawidłowy Digitally signed by Boaz Haim Date: 2023.06.23 11:43:00 CEST
Yaron Shama	✓			Podpis jest prawidłowy Digitally signed by YARON SHAMA Date: 2023.06.23 11:49:43 CEST
Andrzej Gutowski	✓			Podpis jest prawidłowy Digitally signed by Andrzej Gutowski Date: 2023.06.23 12:12:14 CEST
Karolina Bronszewska	✓			Podpis jest prawidłowy Digitally signed by Karolina Bronszewska Date: 2023.06.23 12:17:42 CEST

5.4. Warunki Emisji Obligacji

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII X

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII X

**EMITOWANYCH PRZEZ:
RONSON DEVELOPMENT SE
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

[tekst ostateczny po ustaleniu marży]

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii X (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 Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000505020, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach – dla Cesji oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełni będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cesja z Polis**” posiada znaczenie nadane w pkt 10.7;
- 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 trzeci 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. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.16. „Formularz” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.17. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „Grupa Emitenta”, „Grupa” oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne;
- 1.19. „Hipoteka” oznacza hipotekę, o której mowa w pkt 10.2 Warunków Emisji;
- 1.20. „Kapitały Własne” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.21. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „Lokale KEN” oznacza następujące lokale zlokalizowane w Warszawie przy Al. KEN 57, dla których księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr lokalu	nr księgi wieczystej	wartość szacunkowa (PLN)
4	WA5M/00468863/7	970 000
U8	WA5M/00468870/9	1 456 000
45	WA5M/00468864/4	966 000
47	WA5M/00468865/1	1 643 000
47/A	WA5M/00468866/8	1 686 000
82	WA5M/00468867/5	956 000
117	WA5M/00468868/2	1 025 000
120	WA5M/00468869/9	1 486 000
1	WA5M/00468861/3	1 044 000

- 1.23. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r.. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.24. „Korekta” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.25. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.26. „Marża” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych wynoszący 4,20 % (420 p. b.), z zastrzeżeniem pkt. 15.5 Warunków Emisji;

- 1.27. „**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;
- 1.28. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.29. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
- 1.30. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.31. „**Nieruchomość Gwiazdzista**” oznacza nieruchomość budynkową położoną w Warszawie przy ul. Gwiazdzistej 71, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 1/7 obręb 7-04-03, dzielnica Bielany dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00484997/5, wyceniona zgodnie z operatem szacunkowym na kwotę 7.400.000 zł;
- 1.32. „**Nieruchomość Dudka**” oznacza następującą nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Dudka, dla której księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr księgi wieczystej	nr działki	Powierzchnia (m ²)	wartość szacunkowa (PLN)
WA3M/00178021/9	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102	15629	8 555 000
WA3M/00532361/4	103, 104, 115, 126	38149	30 593 000
WA3M/00461939/8	127/1, 127/2	7387	
WA3M/00461933/6	88	2238	1 225 000

- 1.33. „**Nieruchomość Marynin**” oznacza następującą nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Marynin, dla której księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr księgi wieczystej	nr działki	Powierzchnia (m ²)	wartość szacunkowa (PLN)
WA1M/00551164/8	81, 80/4	1323	6 659 000
WA1M/00518874/5	79	1056	5 315 000
WA1M/00044807/1	76	2795	14 069 000
WA1M/00553983/9	82	555	2 794 000

WA1M/00460951/7	83	560	2 819 000
-----------------	----	-----	-----------

- 1.34. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie następujące nieruchomości (lub niektóre z nich jeśli tak wynika z kontekstu): (i) Nieruchomość Gwiazdzista, (ii) Nieruchomość Dudka, (iii) Nieruchomość Marynin oraz (iii) Lokale KEN;
- 1.35. „**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;
- 1.36. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;
- 1.37. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.38. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.39. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.40. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.41. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.42. „**Podmioty Zależny**” oznacza podmiot, nad którym Emitent posiada bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub posiada ponad 20 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;
- 1.43. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.);
- 1.44. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.);
- 1.45. „**Propozycja Nabycia**” oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 i art. 35 Ustawy o Obligacjach;
- 1.46. „**Przypadek Naruszenia**” oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 13.4, 13.5 oraz 13.11 Warunków Emisji;
- 1.47. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.48. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.49. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.50. „**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;

- 1.51. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.52. „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji
- 1.53. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.54. „**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 2023 r. poz. 120 ze zm.) oraz Obligacji umorzonych;
- 1.55. „**Stopa Bazowa**” z zastrzeżeniem pkt 15.6 oznacza wskaźnik WIBOR6M (zaokrągloną do dwóch miejsc po przecinku), i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi, ustalonej na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”); przy czym w przypadku, gdyby wysokość WIBOR6M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej stanowiła wartość ujemną, to przyjmuje się, że odpowiednio wysokość WIBOR6M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej ma on wartość zero;
- 1.56. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.57. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem www.ronson.pl lub inną, która ją zastąpi;
- 1.58. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.59. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.)
- 1.60. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
- 1.61. „**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 2022 r. poz. 2554 ze zm.);
- 1.62. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.63. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.64. „**Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia**” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w danym czasie Obligacji do wartości Nieruchomości zgodnie z wartościami szacunkowymi Nieruchomości wskazanymi w Warunkach Emisji;
- 1.65. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.66. „**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.

1.67. „**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.

1.68. „**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;

1.69. „**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, podlegającym zarejestrowaniu w Depozycie, 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 nr 5/2023 z dnia 2 czerwca 2023 roku w sprawie emisji obligacji.

4. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

4.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane na finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w tym na refinansowanie istniejącego zadłużenia Emitenta.

5. WARTOŚĆ NOMINALNA

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

6. WIELKOŚĆ EMISJI

6.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000,00 (sześćdziesiąt milionów) złotych.

7. PRÓG EMISJI

7.1. 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 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

8.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek..

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. Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

10. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

10.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.

10.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na wszystkich lub niektórych Nieruchomościach (w zależności od wartości nominalnej przydzielanych Obligacji), która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:

10.2.1. Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 0,75.

10.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach zostanie złożone przed Dniem Emisji.

10.2.3. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożą w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu

się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

- 10.2.4. Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia **30 czerwca 2024 r.**, Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach. Emitent może zwołać Zgromadzenie Inwestorów celem uzyskania zgody na zmianę tego terminu.
- 10.2.5. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciągi z operatów szacunkowych stanowią **Załącznik nr 2** do Warunków Emisji. Na żądanie adresata Propozycji Nabycia lub Obligatariusza Emitent udostępni kompletną wycenę.
- 10.3. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub decyzją ZRiD lub inną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze („Przesłanki Zwolnienia 1”), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężarowe 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, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:
- 10.3.1. Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („Nieruchomość Zwalniana”) wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („Wniosek o Zwolnienie”);
- 10.3.2. w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („Potwierdzenie od Administratora”);
- 10.3.3. zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta :
- (i) Wniosek o Zwolnienie;
 - (ii) Potwierdzenie od Administratora;
 - (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę

- 10.3.4. na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę;
- 10.3.5. w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 10.3.3 powyżej, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.
- 10.4. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednej lub więcej wskazanych we wniosku Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub beczężarowe wydzielenie działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych Nieruchomości pod warunkiem, że:
- (i) Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu, nie będzie wyższy niż 0,75; oraz
 - (ii) na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte
- („Przesłanki Zwolnienia 2”).
- 10.5. Celem otrzymania zgody Administratora Hipoteki, o której mowa w pkt. 10.4, w przypadku spełnienia Przesłanek Zwolnienia 2:
- 10.5.1. Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („Nieruchomość Zwalniania”) wraz z:
- (i) oświadczeniem Emitenta, iż Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia po takim zwolnieniu lub wydzieleniu, nie będzie wyższy niż 0,75, przy czym wartość Nieruchomości Zwalnianej oblicza się proporcjonalnie do udziału powierzchni Nieruchomości Zwalnianej w Nieruchomości (jej części jeśli stanowi oddzielny przedmiot wyceny), której część Nieruchomość Zwalniana stanowi w oparciu o wartość szacunkową Nieruchomości wskazaną w Warunkach Emisji;
 - (ii) oświadczeniem Emitenta, iż na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas, gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;
- („Wniosek o Zwolnienie”);
- 10.5.2. w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż otrzymał Wniosek o Zwolnienie spełniający warunki opisane w pkt 10.5.1 („Potwierdzenie od Administratora”);

- 10.5.3. zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta :
- (i) Wniosek o Zwolnienie;
 - (ii) Potwierdzenie od Administratora;
 - (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę;
- 10.5.4. na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze oddzielnie wyrażają zgodę;
- 10.5.5. w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 10.5.3 powyżej, Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.
- 10.6. Zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w pkt 10.3, pkt 10.4 oraz pkt 10.5 może następować wielokrotnie i nie wymaga dodatkowej zgody Obligatariuszy.
- 10.7. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej** mienia, zabezpieczającej Lokale KEN oraz Nieruchomość Gwiazdista (w przypadku obciążenia tych Nieruchomości Hipoteką) na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- 10.7.1. przed Dniem Emisji zostanie zawarta pomiędzy ubezpieczającym a Administratorem Zabezpieczeń umowa przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej o charakterze zbiorczym na kwotę nie niższą niż szacunkowa łączna wartość odpowiednio Lokali KEN i Nieruchomości Gwiazdista wskazane w Warunkach Emisji i w zakresie wszelkich wierzytelności z tej polisy dotyczących ww. Nieruchomości;
 - 10.7.2. zapewniona zostanie ciągłość ubezpieczenia przedmiotowych Nieruchomości i przelewu wierzytelności z polis ubezpieczeniowych na rzecz Administratora Zabezpieczenia na warunkach analogicznych (nie gorszych) do dnia wykupu wszystkich Obligacji lub do dnia ich zwolnienia z obciążenia Hipoteką zgodnie z Warunkami Emisji;
 - 10.7.3. w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności.
- 10.8. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń Cesji i oświadczeń o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 10.9. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego i wierzyciela z tytułu Cesji z Polisy oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 10.10. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 10.9 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań niezbędnych do powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

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 – 14 Warunków Emisji;

11.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 15 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 **3 lipca 2026 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 12.2 Warunków Emisji.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 - 14 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.

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 Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 15 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;

12.6. 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. 17.2 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 1,0.
- 13.5.3. Brak płatności zasądzonych kwot:
- 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;
- 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.

- 13.6. 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. Dokonanie transakcji z podmiotami powiązanymi

Emitent lub jakikolwiek 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 jakikolwiek Podmiot Zależny do:

- (i) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;
- (ii) udzielenia finansowania dłużnego takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi, przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 13.11.3(iii) poniżej;

- (iii) 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 13.11.4(i) poniżej;
- (iv) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu, lub udzielenia zabezpieczenia (w tym poprzez obciążenie majątku Emitenta) dla zobowiązań ww. podmiotów;
- (v) sprzedaży aktywów takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi z terminem rozliczenia ceny sprzedaży dłuższym niż 6 miesięcy od daty sprzedaży; lub
- (vi) nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu w kwocie przekraczającej łącznie 2.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego, przy czym, w celu uniknięcia wątpliwości, zwrot kosztów poniesionych przez takiego akcjonariusza lub podmiot w związku z zakupem usług, produktów lub aktywów dla Ronson od podmiotów trzecich nie stanowi nabycia tych usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu.

13.11.3. Udzielenie finansowania

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji Obligacji 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, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotom będącym wspólnikami w takich spółkach celowych 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 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

13.11.4. 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, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotów będących wspólnikami w takich spółkach celowych w zakresie ww. projektów oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach)

13.11.5. 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).

13.11.6. Brak notowania Obligacji na Rynku ASO Catalyst

Obligacje zostaną wycofane z obrotu na Rynku ASO Catalyst, przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

13.11.7. Zaprzestanie prowadzenia działalności

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

13.11.8. 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.

13.11.9. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych

Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt. 17 (Dodatkowe obowiązki Emitenta).

13.11.10. 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 części 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 lub spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.

13.11.11. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 10.2.2 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o której mowa w pkt. 10.8 Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;

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

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 II 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, zgodnie z poniższym harmonogramem:

- w Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 1,0%,
- w Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,6 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy - 0,4 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - 0,2 %.

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

14.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

15.1. Płatność Odsetek

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

15.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

15.1.3. 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.

15.2. Naliczanie odsetek

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

15.2.2. 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).

15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego** (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli w pkt. 15.2.4 (łącznie z tym dniem).

15.2.4. 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	3 stycznia 2024 r.
2.	3 stycznia 2024 r.	3 lipca 2024 r.
3.	3 lipca 2024 r.	3 stycznia 2025 r.
4.	3 stycznia 2025 r.	3 lipca 2025 r.
5.	3 lipca 2025 r.	3 stycznia 2026 r.
6.	3 stycznia 2026 r.	3 lipca 2026 r.

15.2.5. 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.

15.3. 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).

15.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 15.4.1. 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.
- 15.4.2. Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).
- 15.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.
- 15.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta.
- 15.4.5. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu..
- 15.5. Podwyższenie Marży
- 15.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
- (i) wyższy niż 1,00 lecz nie wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
 - (ii) wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).
- 15.5.2. 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 1,00 lecz nie więcej niż 1,20 albo (ii) powyżej 1,20. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,00 lub (ii) równy lub niższy niż 1,20. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 15.5.1 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 1,00 lub (ii) równym lub niższym niż 1,20.
- 15.6. Zmiana Stopy Bazowej
- 15.6.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie

ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

15.6.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

15.6.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

15.6.3.1 Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON;

15.6.3.2 Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;

15.6.3.3 Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

15.6.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

15.6.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

15.6.3.4 Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

15.6.3.5 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

- a. Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- b. Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

15.6.3.6 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty

- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- c. mediana różnic jest ustalana:

(i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

(ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

15.6.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 17.3 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

15.6.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

15.6.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

15.6.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

16.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.

16.2. 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.

16.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

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

16.5. 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.

16.6. 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.

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

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst oraz zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego 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 Tekst mający znaczenie dla EOG.

17.2. 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. 17.3 Warunków Emisji.

17.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst.

18. PRZEDAWNNIENIE

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

19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

19.1. 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.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 17 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Relacje Inwestorskie) lub innej, która ją zastąpi.

20.2. 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.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

21.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna, Agent 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. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

21.2. 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.

21.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Warszawa, dnia 23 czerwca 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Boaz Haim	Yaron Shama
Stanowisko	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu
Podpis	Podpis jest prawidłowy Digitally signed by Boaz Haim Date: 2023.06.23 11:50:40 CEST	Podpis jest prawidłowy Digitally signed by YARON SHAMA Date: 2023.06.23 11:53:32 CEST

Załączniki:

- 1) Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy oraz wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy,
- 2) Wyciągi operatów szacunkowych Nieruchomości.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**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 postanowienia Warunków Emisji Obligacji, które ma ulec zmianie (w wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji) lub 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, informację o miejscu złożenia Zaświadczenia Depozytowego oraz informację o sposobie uczestniczenia w zgromadzeniu obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej („**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 2021 r. poz. 112 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 wypowiedzania 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, zarządzić przerwę 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 Firmy Inwestycyjnej, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego Zaświadczenia Depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie Firmy Inwestycyjnej.

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 Rynku ASO 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

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Wyciągi operatów szacunkowych nieruchomości.



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 21D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 4, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 4

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 4 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 82,57 m². Lokal składa się z dwóch pokoi biurowych, magazynu na dokumenty, korytarza, przedśionka wc i wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468863/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej: 970 000 zł</p> <p>Słownie: dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik





Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 86 04
tel. kom. 502 264 044

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

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr U8, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr U8

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr U8 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 120,63 m². Lokal składa się z lokalu usługowego, zaplecza, przedsionku, przedsionku wc i wc. Do lokalu przynależy komórka D1 o pow. 5,49 m². Lokal znajduje się na parterze w budynku mieszkalno - usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468870/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:</p> <p>1 456 000 zł</p> <p>Słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
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. Kołgataja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 45, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 45

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 45 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 82,21 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, korytarza, przedsionka wc i wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno - usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468864/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:</p> <p>966 000 zł</p> <p>Słownie: dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
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. Kollgata 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 47, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 47

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 47 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 139,91 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, herbaciarni, korytarza, przedsionka wc, wc i wc dla niepełnosprawnych. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym. Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468865/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej: 1 643 000 zł Słownie: jeden milion sześćset czterdzieści trzy tysiące złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
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 20
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 47A, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 47A

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 47A o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 143,54 m². Lokal składa się z czterech pokoi biurowych i trzech wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468866/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:</p> <p>1 686 000 zł</p> <p>Słownie: jeden milion sześćset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
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. Kilińskiego 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 82, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kafilik

Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 82

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 82 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 81,39 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, herbaciarni, dwóch magazynów na dokumenty, korytarza, holu i wc dla niepełnosprawnych. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno - usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468867/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:</p> <p>956 000 zł</p> <p>Słownie: dziewięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
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@estimius.com.pl
www.estimius.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 117, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kuflik



Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 117

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 117 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 87,31 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, herbaciarni, magazynu na dokumenty, korytarza, holu i wc dla niepełnosprawnych. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468868/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:</p> <p>1 025 000 zł</p> <p>Słownie: jeden milion dwadzieścia pięć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik





Siedziba główna:
ul. Grójcka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04
tel. kom. 502 264 044

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

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 120, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kafilik

Warszawa, 18 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 120

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 120 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 126,50 m². Lokal składa się z czterech pokoi biurowych korytarza, przedsionka wc i wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468869/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:</p> <p>1 486 000 zł</p> <p>Słownie: jeden milion czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	18.05.2023 r.
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



2



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

biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl



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

Oddział w Ostrołęce:
ul. Kilińskiego 2D
05-400 Ostrołęka
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 1, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 19 maja 2023 r.



Warszawa, Al. Komisji Edukacji 57 lok. użytkowy nr 1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 1 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 88,92 m². Lokal składa się z pokoju biurowego, magazynu na dokumenty i WC.</p> <p>Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal uregulowany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468861/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:</p> <p>1 044 000 zł</p> <p>Słownie: jeden milion czterdzieści cztery tysiące złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	19.05.2023 r.
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflak





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. Kosiążka 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu
wraz z budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności
położony w Warszawie przy ul. Gwiazdzistej 71
na działce nr 1/7 obręb 7-04-03, dzielnica Bielany**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 19 maja 2023 r.

Warszawa, ul. Gwiaździsta 71, działka nr 1/7 obręb 7-04-03

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek stanowiący odrębny przedmiot własności: budynek biurowy o pow. użytkowej 1422,61 m ² , położony w Warszawie, przy ulicy Gwiaździstej 71, na działce nr ew. 1/7 o pow. 1615 m ² , obręb 7-04-03, dzielnica Bielany. Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w KW nr WA1M/00484997/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz budynków stanowiących odrębny przedmiot własności dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość: 7 400 000 zł Słownie: siedem milionów czterysta tysięcy złotych
4.	Data wykonania operatu szacunkowego	19.05.2023 r.
5.	Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Daniel Kaflik nr upr. 4463





Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 56 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

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
niezabudowanej, położonej w Warszawie, dzielnicy Białoleka,
stanowiąca działki nr ew. 103, 104, 115, 126, 127/1 i 127/2
obręb 4-16-21**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 30 maja 2023 r.

Warszawa, dz.nr ew. 103, 104, 115, 126, 127/1, 127/2 obręb 4-16-21, dzielnica Białołęka

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w Warszawie, dzielnicy Białołęka, stanowiące działki o nr ewidencyjnym 103, 104, 115, 126, 127/1, 127/2 z obrębu 4-16-21 o łącznej powierzchni 45 536 m².</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księgach wieczystych nr WA3M/00532361/4 (działki nr ew. 103, 104, 115, 126) oraz nr WA3M/00461939/8 (działki nr ew. 127/1 i 127/2), prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości: 30 593 000 zł</p> <p>Słownie: trzydzieści milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	30.05.2023 r.
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik





Siedziba główna:
ul. Grójecka 19/25 lok. 85
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 35 04
tel. kom. 602 264 044

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

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
niezabudowanej, położonej w Warszawie, dzielnicy Białoleka,
stanowiąca działki nr ew. 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102
obwód 4-16-21**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 26 maja 2023 r.

Warszawa, dz.nr ew. 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102 obręb 4-16-21, dzielnica Białołęka

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Warszawie, dzielnicy Białołęka, stanowiąca działki o nr ewidencyjnym 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102 z obrębu 4-16-21 o łącznej powierzchni 15 629 m².</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej nr WA3M/00178021/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości: 8 555 000 zł</p> <p>Słownie: osiem milionów pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	26.05.2023 r.
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

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
niezabudowanej, położonej w Warszawie, dzielnicy Białoleka,
stanowiąca działkę nr ew. 88 obręb 4-16-21**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 26 maja 2023 r.

Warszawa, dz.nr ew. 88, obręb 4-16-21, dzielnica Białołęka

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Warszawie, dzielnicy Białołęka, stanowiąca działkę o nr ewidencyjnym 88 z obrębu 4-16-21 o łącznej powierzchni 2 238 m².</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej nr WA3M/00461933/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości: 1 225 000 zł</p> <p>Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	26.05.2023 r.
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

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Warszawie przy ulicy Marynin 15B,
stanowiąca działkę nr ew. 83 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaslik

Warszawa, 29 maja 2023 r.



Warszawa, ul. Marynin 15B, dz. ew. nr 83 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę nr ew. 83 z obrębu 6-06-15 o powierzchni 560 m². Działka położona jest przy ulicy Marynin 15B w Warszawie, dzielnicy Bemowo.</p> <p>Nieruchomość gruntowa zabudowana uregulowana jest w księdze wieczystej nr WA1M/00460951/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1M.</p> <p><u>Zakresem wyceny jest grunt bez naniesień budowlanych.</u></p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej: 2 819 000 zł</p> <p>Słownie: dwa miliony osiemset dziewiętnaście tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu szacunkowego	29.05.2023 r.
5.	Autor operatu szacunkowego	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. Kołtāja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Warszawie przy ulicy Marynin 15,
stanowiąca działkę nr ew. 82 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 23 maja 2023 r.



Warszawa, ul. Marynin 15, dz. ew. nr 82 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę nr ew. 82 z obrębu 6-06-15 o powierzchni 555 m². Działka położona jest przy ulicy Marynin 15 w Warszawie, dzielnicy Bemowo.</p> <p>Nieruchomość gruntowa zabudowana uregulowana jest w księdze wieczystej nr WA1M/00553983/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1M.</p> <p><u>Zakresem wyceny jest grunt bez naniesień budowlanych.</u></p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej: 2 794 000 zł</p> <p>Słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych</p>
4.	Data wykonania operatu szacunkowego	23.05.2023 r.
5.	Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Daniel Kaflik





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

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

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Warszawie przy ulicy Marynin 15A,
stanowiąca działki nr ew. 80/4 i 81 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 19 maja 2023 r.m



Warszawa, ul. Marynin 15A, dz. ew. nr 80/4 i 81 z obrębem 6-06-15, dzielnica Bemowo

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działki nr ew. 80/4 o 81 z obrębem 6-06-15 o łącznej powierzchni 1 323 m². Działka położona jest przy ulicy Marynin 15A w Warszawie, dzielnicy Bemowo.</p> <p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana uregulowana jest w księdze wieczystej nr WA1M/00551164/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1M.</p> <p><u>Zakresem wyceny jest grunt bez naniesień budowlanych.</u></p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej: 6 659 000 zł</p> <p>Słownie: sześć milionów sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu szacunkowego	19.05.2023 r.
5.	Autor operatu szacunkowego	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. Kołtāja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Warszawie przy ulicy Marynin 17,
stanowiąca działkę nr ew. 79 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 23 maja 2023 r.



Warszawa, ul. Marynin 17, dz. ew. nr 79 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę nr ew. 79 z obrębu 6-06-15 o powierzchni 1 056 m². Działka położona jest przy ulicy Marynin 17 w Warszawie, dzielnicy Bemowo.</p> <p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana uregulowana jest w księdze wieczystej nr WA1M/00518874/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1M.</p> <p><u>Zakresem wyceny jest grunt bez naniesień budowlanych.</u></p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej: 5 315 000 zł</p> <p>Słownie: jeden pięć milionów trzysta piętnaście tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu szacunkowego	23.05.2023 r.
5.	Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Daniel Kaflik





Siedziba główna:
ul. Grójecia 19/25 lok. B5
02-021 Warszawa
tel./fax 22 855 36 04
tel. kom. 612 264 044

Oddział w Otwocku:
ul. Kołłątaja 3D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Warszawie przy ulicy Marynina 19A,
stanowiąca działkę nr ew. 76 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 23 maja 2023 r.



Warszawa, ul. Marynin 19A, dz. ew. nr 76 z obrębu 6-06-15, dzielnica Bemowo

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę nr ew. 76 z obrębu 6-06-15 o powierzchni 2795 m². Działka położona jest przy ulicy Marynin 19A w Warszawie, dzielnicy Bemowo.</p> <p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana uregulowana jest w księdze wieczystej nr WA1M/00044807/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1M.</p> <p><u>Zakresem wyceny jest grunt bez naniesień budowlanych.</u></p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej:</p> <p>14 069 000 zł</p> <p>Słownie: czternaście milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</p>
4.	Data wykonania operatu szacunkowego	23.05.2023 r.
5.	Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Daniel Kaflik



5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

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.pkim@gmail.com

WYPIS

Repertorium A nr 9951/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (27.06.2023), przede mną notariuszem Piotrem Przybyszem, prowadzącym w ramach spółki cywilnej kancelarię notarialną w Warszawie przy Placu Defilad nr 1, przybyłym do budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57, stawili się: -----

1. **Boaz Haim,**

2. **Yaron Shama,**

obaj reprezentujący: -----

- 1) spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 140933536, NIP: 5213435500, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS **0000277564**, 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 26 czerwca 2023 roku, -----
- 2) spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 367205396, NIP: 5213779694, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS **0000676344**, 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 26 czerwca 2023 roku, -----
jako, uprawnieni do łącznej reprezentacji, Boaz Haim jako Prezes Zarządu, Yaron Shama jako Członek Zarządu komplementariusza wymienionych wyżej w pkt 1) i 2) 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 26 czerwca 2023 roku, -----

- 3) spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 lok. U8), REGON: 389972210, NIP: 9512526402, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000921933, uprawnieni do jej łącznej reprezentacji Boaz Haim jako Prezes Zarządu, Yaron Shama jako Członek Zarządu 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 26 czerwca 2023 roku, -----
- 4) spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 140988796, NIP: 7010072424, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000284762, uprawnieni do jej łącznej reprezentacji Boaz Haim jako Prezes Zarządu, Yaron Shama jako Członek Zarządu 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 26 czerwca 2023 roku, -----
ad 1. i ad 2. reprezentujący ww. spółki zwani są dalej w treści tego aktu także

„Przedstawicielami” -----

3. **Robert Filipczuk**, paszport polski ET 4996391 z datą ważności do dnia 18 stycznia 2031 roku, według oświadczenia: imię ojca: Ryszard, imię matki: Małgorzata,



zamieszkały w Warszawie, przy ulicy Kulczyńskiego nr 8 m. 20 (kod pocztowy 02-777) – tłumacz przysięgły języka angielskiego, wpisany na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod nr TP/51/08 – stosownie do okazanego przy niniejszym akcie (w odpisie notarialnie poświadczonym) zaświadczenia znak: DO-V-0191-139/08, wydanego dnia 23 października 2008 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 Boaz Haim jako Prezes Zarządu, Yaron Shama jako Członek 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 1) i 2) powyżej,-----
- d) 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,-----
- e) na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego z organów reprezentowanych przez nich spółek ani innego podmiotu prawa.-----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ

§1.1. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon spółka komandytowa** oświadczają, że spółka jest do dnia 05 grudnia 2089 roku użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1/7 o obszarze 1.615,00 m² innych terenów zabudowanych oraz właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość czterokondygnacyjnego innego budynku

niemieszkalnego położonego na tej działce, usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bielany, obrębie 7-04-03, przy ulicy Gwiaździstej nr 71, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00484997/5**, 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,-----
- b) dział I-Sp nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym ujawnione są następujące wpisy: okres użytkowania: 2089-12-05, sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkami,-----
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym, jako właściciel, ujawniony jest Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku ujawniona jest spółka pod firmą Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon spółka komandytowa m. in. na podstawie zmiany umowy spółki komandytowej oraz umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa, objętej aktem notarialnym rep. A nr 9454/2009 sporządzonym w dniu 01 grudnia 2009 roku przez Małgorzatę Nowosielską, notariusza w Warszawie,-----
- d) w dziale III nie ma wzmianek o wnioskach, a w dziale tym wpisane są: nieodpłatne ustanowione na czas nieoznaczony prawo użytkowania na rzecz spółki pod firmą RWE Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz służebność przesyłu, ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieokreślony na rzecz spółki pod firmą Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o treści szczegółowo opisanej w księdze wieczystej,-----
- e) w dziale IV nie ma wpisów ani wzmianek o wnioskach.-----

§1.2. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 spółka komandytowa** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **90, 92, 94, 96, 98, 100 i 146503_8.1621.102** o łącznym obszarze 15.629 m² lasów i łąk trwałych usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obrębie 1621, 4-16-21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00178021/9**, 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, zaś w dziale tym wpisanych jest szereg uprawnień wynikających z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych, o treści szczegółowo opisanej w 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 - Projekt 5 spółka komandytowa** na podstawie: umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży oraz umowy ustanowienia służebności, objętych aktem notarialnym rep. A nr 521/2022 sporządzonym w dniu 13 stycznia 2022 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie oraz umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży, umowy i oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, umowy sprzedaży, umowy rozwiązania, objętych aktem notarialnym rep. A nr 19544/2021, sporządzonym w dniu 14 grudnia 2021 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie, -----
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach, -----
- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach. -----

§1.3. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 spółka komandytowa** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **103, 104, 115 i 126** o łącznym obszarze 38.149 m² łąk trwałych usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obręb 1621, 4-16-21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00532361/4**, 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 wpisanych jest szereg uprawnień wynikających z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych, o treści szczegółowo opisanej w 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 - Projekt 5 spółka komandytowa** na podstawie umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży, umowy i oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, umowy sprzedaży, umowy rozwiązania, objętych aktem notarialnym rep. A nr 19544/2021, sporządzonym w dniu 14 grudnia 2021 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie,-----
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

§1.4. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 spółka komandytowa** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **127/1 i 127/2** o łącznym obszarze 7.387 m² łąk trwałych usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obręb 1621, 4-16-21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, **IX** Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00461939/8**, 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 wpisanych jest szereg uprawnień wynikających z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych, o treści szczegółowo opisanej w 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 - Projekt 5 spółka komandytowa** na podstawie umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży, umowy i oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, umowy sprzedaży, umowy rozwiązania, objętych aktem notarialnym rep. A nr 19544/2021, sporządzonym w dniu 14 grudnia 2021 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie,-----
- d) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym ujawniona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą **Mazowiecka Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział**



Zakład Gazowniczy Warszawa z siedzibą w Warszawie o treści szczegółowo opisanej w księdze wieczystej,-----

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

§1.5. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 spółka komandytowa** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **88** o obszarze 2.238 m² lasów usytuowaną w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obręb 4-16-21, przy ulicy Augustów, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotów w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00461933/6**, 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 wpisanych jest szereg uprawnień wynikających z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych, o treści szczegółowo opisanej w 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 - Projekt 5 spółka komandytowa** na podstawie: umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży oraz umowy ustanowienia służebności, objętych aktem notarialnym rep. A nr 521/2022 sporządzonym w dniu 13 stycznia 2022 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie oraz umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży, umowy i oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, umowy sprzedaży, umowy rozwiązania, objętych aktem notarialnym rep. A nr 19544/2021, sporządzonym w dniu 14 grudnia 2021 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie,-----

d) dział III nie zawiera wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym ujawniona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą **Mazowiecka Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa** z siedzibą w Warszawie o treści szczegółowo opisanej w księdze wieczystej,-----

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

§1.6. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **81** przy ulicy Marynin 15A i **80/4** o łącznym obszarze 1.323 m² terenów mieszkaniowych i gruntów ornych usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 146502_8.0615, 6-06-15, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00551164/8**, 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) dział I-O nie zawiera wzmianek o wnioskach,
- b) dział I-Sp nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym rep. A nr 2109/2022 sporządzonym w dniu 22 lutego 2022 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie,
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,
- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach.

§1.7. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **79** o obszarze 1.056 m² gruntów rolnych zabudowanych usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 6-06-15, przy ulicy Marynin 17, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00518874/5**, 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 wpisów ani wzmianek o wnioskach,
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną**



odpowiedzialnością na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym rep. A nr 2109/2022 sporządzonym w dniu 22 lutego 2022 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie,-----

- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- e) dział IV nie zawiera wpisów, a w dziale tym ujawniona jest wzmianka o wniosku oznaczona jako DZ.KW./WA1M/7444/22/1 z dnia 25 lutego 2022 roku wykreślenie hipoteki łącznej, niżej szczegółowo opisana.-----

§1.8. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **76** o obszarze 2.795 m² terenów mieszkaniowych usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 6-06-15, przy ulicy Marynin 19A, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **WA1M/00044807/1**, dalej także jako „**Nieruchomość 8**”.-----

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 wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, o treści szczegółowo opisanej w księdze wieczystej,-----
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym rep. A nr 2109/2022 sporządzonym w dniu 22 lutego 2022 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie,-----
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- e) dział IV nie zawiera wpisów, a w dziale tym ujawniona jest wzmianka o wniosku oznaczona jako DZ.KW./WA1M/7444/22/1 z dnia 25 lutego 2022 roku wykreślenie hipoteki łącznej, niżej szczegółowo opisana.-----

§1.9. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **82** o obszarze 555 m² gruntów ornych usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st.

Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obrębie 0615, 6-06-15, przy ulicy Marynin 15, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00553983/9, dalej także jako „Nieruchomość 9”.

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 wpisów ani wzmianek o wnioskach,
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym rep. A nr 2109/2022 sporządzonym w dniu 22 lutego 2022 roku przez Łukasza Wilk, notariusza w Warszawie,
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,
- e) dział IV nie zawiera wpisów, a w dziale tym ujawniona jest wzmianka o wniosku oznaczona jako DZ.KW./WA1M/7444/22/1 z dnia 25 lutego 2022 roku wykreślenie hipoteki łącznej, niżej szczegółowo opisana.

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że:

- a) ww. wzmianki o wnioskach oznaczone jako DZ.KW./WA1M/7444/22/1 z dnia 25 lutego 2022 roku wykreślenie hipoteki łącznej dotyczą wniosku złożonego przez spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** o wykreślenie z ksiąg wieczystych Kw nr WA1M/00518874/5, Kw nr WA1M/00044807/1 i Kw nr WA1M/00553983/9, hipoteki umownej łącznej do kwoty 13.600.000,00 zł ustanowionej na rzecz spółki pod firmą **Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „DAREMAX” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oraz na rzecz Haliny Danuty Janiszewskiej,
- b) ww. hipoteka umowna łączna miała zostać wpisana w ww. księgach wieczystych na wniosek zarejestrowany w dniu 19 stycznia 2022 roku w ww. księgach wieczystych pod numerami DZ.KW./WA1M/1959/22/2 o wpis hipoteki łącznej oraz na wniosek zarejestrowany w dniu 27 stycznia 2022 roku w ww. księgach wieczystych pod numerami DZ.KW./WA1M/3080/22/1 o zmianę hipoteki łącznej,
- c) do ww. wniosku DZ.KW./WA1M/7444/22/1 z dnia 25 lutego 2022 roku wykreślenie hipoteki łącznej reprezentowana przez nich spółka załączyła oświadczenie z dnia 17



lutego 2022 roku wierzyciela hipotecznego (tj. spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe „DAREMAX” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Haliny Danuty Janiszewskiej) o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie ww. hipoteki (z ww. ksiąg wieczystych) z podpisami notarialnie poświadczonymi przez Sławomira Ogonka, notariusza w Warszawie, dnia 17 lutego 2022 roku, Rep. A nr 815/2022,-----

- d) ww. wnioski o wpis hipoteki umownej łącznej zarejestrowane w ww. księgach wieczystych pod numerami DZ.KW./WA1M/1959/22/2 zostały (według ich oświadczenia) prawomocnie oddalone przez Sąd w dniu 29 lipca 2022 roku,-----
- e) ww. wnioski o zmianę hipoteki łącznej zarejestrowane w ww. księgach wieczystych pod numerami DZ.KW./WA1M/3080/22/1 zostały oddalone przez Sąd w dniu 22 maja 2023 roku,-----
- f) w związku z powołanym wyżej oświadczeniem wierzycieli hipotecznych o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na wykreślenie hipoteki z dnia 17 lutego 2022 roku: wierzytelności zabezpieczone ww. hipoteką łączną wygasły, a ponadto nie były zawarte żadne umowy w przedmiocie zastąpienia wierzytelności zabezpieczonej ww. hipoteką inną wierzytelnością.-----

§1.10. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczają, że spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: 83 o obszarze 560 m² gruntów rolnych zabudowanych usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 6-06-15, przy ulicy Marynin 15B, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00460951/7, dalej także jako „Nieruchomość 10”.-----

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 wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- c) dział II nie zawiera wzmianek o wnioskach, a w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą **Ronson Development SPV7** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym rep. A nr 11930/2021 sporządzonym w dniu 10 grudnia 2021 roku przez Iwonę Mieloch,

- notariusza w Warszawie oraz informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców,-----
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach.-----

§1.11. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieskalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 82,57 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468863/7**, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „**Nieruchomość 11**”.

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 8257/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
- c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5236/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach.-----

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5236/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na



spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa w związku z uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki przejmującej z dnia 21 grudnia 2022 roku oraz uchwałą wspólników spółki przejmowanej z dnia 21 grudnia 2022 roku, przy czym do ww. wniosku załączona została informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców numer KRS: 0000284762, stan na dzień 21.02.2023 godz. 11:31:28 prowadzony dla spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z której wynika, że połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na Ronson Development South spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółkę przejmującą) całego majątku spółek przejmowanych, w tym między innymi majątku spółki pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółki komandytowej z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały nr 1 nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki przejmującej z dnia 21 grudnia 2022 r. oraz uchwał wspólników spółek przejmowanych z dnia 21 grudnia 2022 r.

§1.12. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **U8**, do którego przynależy komórka D1 o łącznej powierzchni użytkowej 126,12 m², usytuowanego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, **XIII** Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468870/9**, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „**Nieruchomość 12**”.

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 12612/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,

- c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5247/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----

- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

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

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5247/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa,-----

§1.13. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 45, o powierzchni użytkowej 82,21 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA5M/00468864/4, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „Nieruchomość 13”.-----

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 8221/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
- c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5238/23/1 z



dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----
d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach.-----

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5238/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa.----

§1.14. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 47, o powierzchni użytkowej 139,91 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA5M/00468865/1, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „Nieruchomość 14”.-----

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 13991/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
- c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5239/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI, niżej

szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----

- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5239/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa.---

§1.15. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 47A, o powierzchni użytkowej 143,54 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468866/8**, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „**Nieruchomość 15**”.-----

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 14354/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
- c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5240/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka



pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----

dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5240/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa.---

§1.16. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **82**, o powierzchni użytkowej 81,39 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468867/5**, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „**Nieruchomość 16**”.-----

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 8139/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
- c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5241/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini

- 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----
- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5241/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa.-----

§1.17. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 117, o powierzchni użytkowej 87,31 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468868/2**, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „Nieruchomość 17”.-----

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 8731/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
- c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5242/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----
- d)-----

- d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5242/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa,----

§1.18. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 120, o powierzchni użytkowej 126,50 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468869/9**, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „**Nieruchomość 18**”.-----

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 12650/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5243/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----
d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

- e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach.-----
 Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WA5M/5243/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa.---

§1.19. Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oświadczają, że spółka jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 1, o powierzchni użytkowej 88,92 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468861/3**, szczegółowo opisanego w tej księdze wieczystej, dalej także jako „**Nieruchomość 19**”-----

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 żadnych wzmianek o wnioskach, zaś w dziale tym wpisany jest udział w wysokości 8892/1882886 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ujawniona jest informacja, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej WA2M/00442814/0,-----
 c) dział II zawiera wzmiankę o wniosku oznaczoną jako DZ.KW./WA5M/5235/23/1 z dnia 28 lutego 2023 roku - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI, niżej szczegółowo opisaną, a ponadto w dziale tym jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 14210667100000),-----
 d) dział III nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
 e) dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach.-----

Przedstawiciele reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczają, że ww. wzmianka o wniosku DZ.KW./WASM/5235/23/1 dotyczy prawidłowo opłaconego wniosku złożonego (na urzędowym formularzu) przez reprezentowaną spółkę o wpis własności na rzecz spółki pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z uwagi na opisane powyżej połączenie w trybie art. 492 par. 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie na spółkę pod firmą Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę przejmującą) całego majątku spółki przejmowanej "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2" spółka komandytowa,---

§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. prawo użytkowania wieczystego działki nr 1/7 i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość usytuowanego na tej działce nie są obciążone żadnymi prawami osób trzecich i ograniczonymi prawami rzeczowymi (za wyjątkiem wyżej opisanych: prawa użytkowania i służebności przesyłu), nie występują w stosunku do nich jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu,-----
- c) spółki nie zalegają 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) ww. nieruchomości oraz ww. prawo użytkowania wieczystego działki nr 1/7 i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość usytuowanego na tej działce nie stanowią przedsięwzięcia ww. spółek ani ich zorganizowanej części,-----
- e) w stosunku do ww. nieruchomości oraz ww. prawa użytkowania wieczystego działki nr 1/7 i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość usytuowanego na tej działce 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 X 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.2022.2244) (dalej **Ustawa o obligacjach**),

- b) Szczegółowe warunki emisji Obligacji serii X 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 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej maksymalnie 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych) (dalej **Obligacje**),
 - e) Obligacje zostaną zaoferowane w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,
 - f) Obligacje będą obligacjami na okaziciela i Obligacje nie będą miały formy dokumentu,
 - g) Zabezpieczeniem Obligacji ma być między innymi hipoteka łączna do kwoty 90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych),
 - h) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 03 lipca 2026 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 12.2 Warunki Emisji Obligacji (tj. przed dniem Wykupu Obligacji w sytuacjach wskazanych w Warunki Emisji Obligacji),
 - i) Spełnione zostały wymagania określone w art. 30 Ustawy o obligacjach.
- §3.2. Przedstawiciele reprezentujący ww. spółki oświadczają, że:
- a) w dniu 02 czerwca 2023 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 5/2023 obejmującą zgodę na emisję Obligacji,
 - b) w dniu 02 czerwca 2023 roku została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami pomiędzy Emitentem a BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73), KRS 0000505020, REGON: 147161309 (dalej **Administrator**

Hipoteki), zgodnie z którą Emitent ustanowił ww. podmiot administratorem hipoteki dla hipoteki ustanawianej niniejszym aktem w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonywać będzie prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego 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) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku usytuowanego na tej nieruchomości opisanej w niniejszym akcie jako **Nieruchomość 1**,-----

2) prawie własności nieruchomości gruntowych i prawie własności stanowiących odrębną nieruchomość lokali opisanych w niniejszym akcie jako **Nieruchomości od 2 do 19**,-----

hipotekę łączną do kwoty 90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych) na rzecz i w celu zabezpieczenie roszczeń pieniężnych wszystkich obligatariuszy Obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. RONSON DEVELOPMENT SE o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku.-----

Prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego będą wykonywane w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy przez Administratora Hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach, którym jest obecnie BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309 na podstawie umowy administrowania zabezpieczeniami zawartej w dniu 02 czerwca 2023 roku z Emitentem.-----

Na pozostałych warunkach wskazanych poniżej.-----

12. (WARUNKÓW EMISJI) WYKUP OBLIGACJI-----

12.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 03 lipca 2026 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 12.2 Warunków Emisji.-----

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 - 14 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.-----

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. 15 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;-----

12.6. 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. 17.2 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 1,0,

13.5.3. Brak płatności zasądzonych kwot:

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:

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.-----

13.6. 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. Dokonanie transakcji z podmiotami powiązanymi

Emitent lub jakikolwiek 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 jakikolwiek Podmiot Zależny do:

(i) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;

(ii) udzielenia finansowania dłużnego takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi, przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie 13.11.3(iii) poniżej;

(iii) 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 13.11.4(i) poniżej;

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

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

(vi) nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu w kwocie przekraczającej łącznie 2.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego, przy czym, w celu uniknięcia wątpliwości, zwrot kosztów poniesionych przez takiego akcjonariusza lub podmiot w związku z zakupem usług, produktów lub aktywów dla Ronson od podmiotów trzecich nie stanowi nabycia tych usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu.

13.11.3. Udzielenie finansowania

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji Obligacji 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, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotom będącym wspólnikami w takich spółkach celowych 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 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

13.11.4. Udzielenie poręczenia

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza Grupy, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotów będących wspólnikami w takich spółkach celowych w zakresie ww. projektów oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

13.11.5. 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).

13.11.6. Brak notowania Obligacji na Rynku ASO Catalyst

Obligacje zostaną wycofane z obrotu na Rynku ASO Catalyst, przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

13.11.7. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomością mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.

13.11.8. 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.-----

13.11.9. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych-----
Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt. 17 (Dodatkowe obowiązki Emitenta).-----

13.11.10. 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 lub spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.-----

13.11.11. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia-----
(i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;-----
(ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 10.2.2 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji; -----
(iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o której mowa w pkt. 10.8 Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;-----
(iv) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek,-----

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 II 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, zgodnie z poniższym harmonogramem:

- w Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy - 1,0%,
- w Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy - 0,6 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy - 0,4 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - 0,2 %.

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

14.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

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

15.1. Płatność Odsetek

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

15.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

15.1.3. 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.

15.2. Naliczanie odsetek

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

15.2.2. 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).-----

15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli w pkt. 15.2.4 (łącznie z tym dniem).-----

15.2.4. 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	3 stycznia 2024 r.
2.	3 stycznia 2024 r.	3 lipca 2024r.
3.	3 lipca 2024r.	3 stycznia 2025r.
4.	3 stycznia 2025r.	3 lipca 2025r.
5.	3 lipca 2025r.	3 stycznia 2026r.
6.	3 stycznia 2026r.	3 lipca 2026r.

15.2.5. 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 włącznie.-----

15.3. 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). -----

15.4. Ustalanie Stopy Procentowej -----

15.4.1. 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. -----

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

15.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji. -----

15.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta. -----

15.4.5. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu. -----

15.5. Podwyższenie Marży -----

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

(i) wyższy niż 1,00 lecz nie wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku); -----

(ii) wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku). -----

15.5.2. 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 1,00 lecz nie więcej niż 1,20 albo (ii) powyżej 1,20. Obniżenie -----

Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,00 lub (ii) równy lub niższy niż 1,20. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 15.5.1 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 1,00 lub (ii) równym lub niższym niż 1,20. —

15.6. Zmiana Stopy Bazowej: —

15.6.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej. —

15.6.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny. —

15.6.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności: —

15.6.3.1 Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON; —

15.6.3.2 Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski; —

15.6.3.3 Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski. —

15.6.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego). —

15.6.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami: —

15.6.3.4 Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową,

jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR; -----

15.6.3.5 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego: -----

a. Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę, -----

b. Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się

Korekty; -----

15.6.3.6 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty -----

a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego; -----

b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym; -----

c. mediana różnic jest ustalana: -----

(i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny; -----

(ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny. -----

15.6.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 17.3 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana. -----

15.6.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzieni Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego. -----

15.6.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego. -----

15.6.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora. -----

16. (WARUNKÓW EMISJI) SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

16.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.

16.2. 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.

16.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

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

16.5. 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.

16.6. 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.

16.7. 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 5, 8, 65 i 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, oraz odpowiednich przepisach ustawy o obligacjach, art. 56 kodeksu karnego skarbowego, art. 626⁴ i 626¹⁰ 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:-----

1. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA1M/00484997/5,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3,-----

2. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA1M/00551164/8,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w

4
C
V
S
w
00
/ca
na
apu

ymi:
33/9,
39/8,
64/4,
168/2,

działu
w nr

eczenia
serii X
BSWW
e, KRS
zł, w

maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

3. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA1M/00518874/5**,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

4. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA1M/00044807/1**,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia

roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu.

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5.

5. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA1M/00553983/9**,

– hipoteki łącznej do kwoty **90.000.000,00 zł** na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu.

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5.

6. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA1M/00460951/7**,-----
– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----
ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----
7. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA3M/00178021/9**,-----
– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----
ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9,

WA1M/00460951/7, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

8. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA3M/00532361/4**,-----

– **hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł** na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

9. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA3M/00461939/8**,-----

– **hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł** na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na

pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

10. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej **Kw nr WA3M/00461933/6**,-----

– **hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł** na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

11. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej **Kw nr WA5M/00468863/7**,-----

– **hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł** na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS

0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1,000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

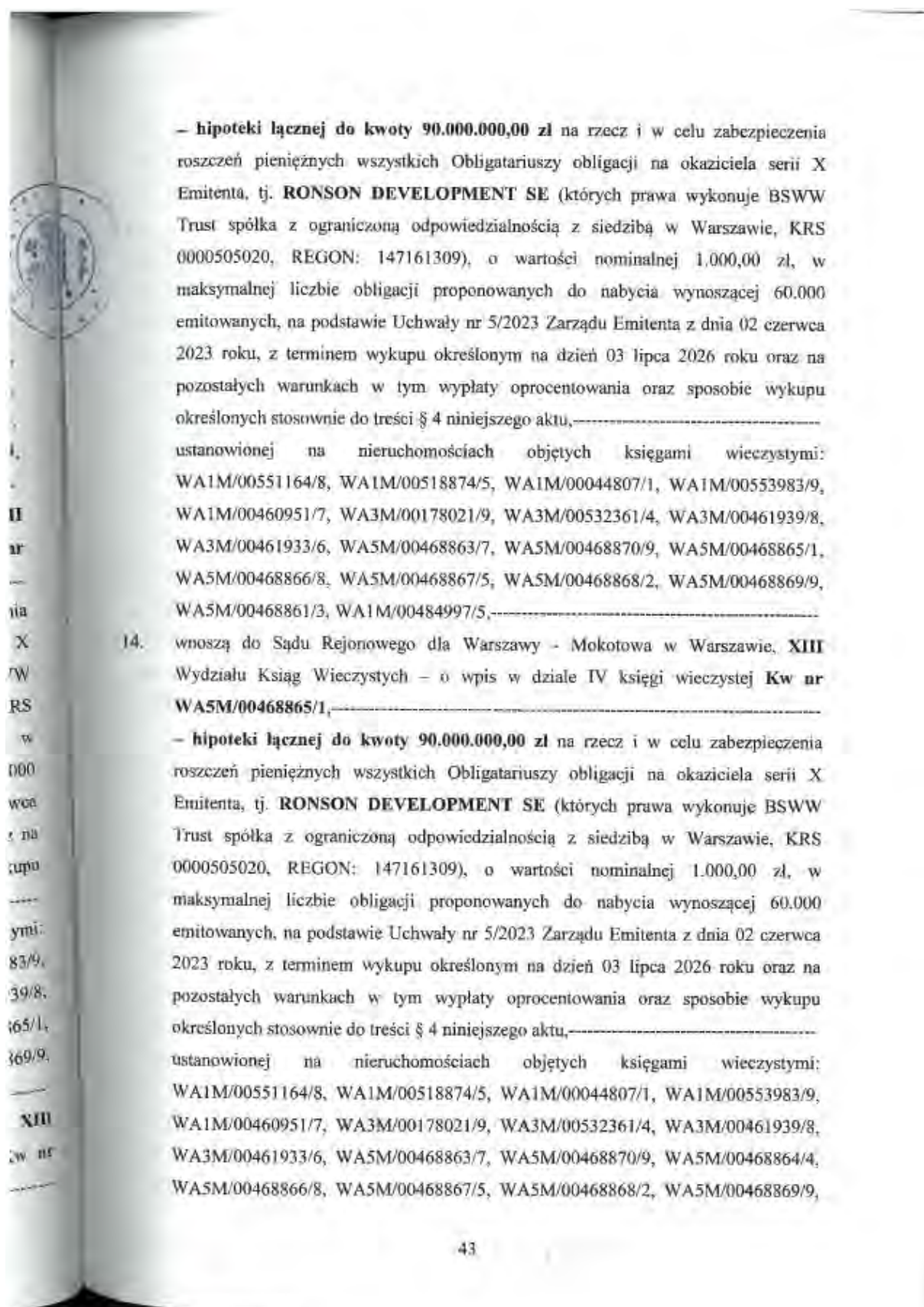
ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

12. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00468870/9,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1,000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

13. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00468864/4,-----



– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

14. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00468865/1,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9,

WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----
15. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII
Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr
WA5M/00468866/8,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia
roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X
Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW
Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS
0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w
maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000
emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca
2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na
pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu
określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi:
WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9,
WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8,
WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4,
WA5M/00468865/1, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9,
WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

16. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII
Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr
WA5M/00468867/5,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia
roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X
Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW
Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS
0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w
maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000
emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca
2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na
pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu
określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi:



17.

WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA5M/00468868/2**,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468869/9, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

18.

wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA5M/00468869/9**,-----

– hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca

2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468861/3, WA1M/00484997/5,-----

19. wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych – o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **WA5M/00468861/3**,-----

- **hipoteki łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł** na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wszystkich Obligatariuszy obligacji na okaziciela serii X Emitenta, tj. **RONSON DEVELOPMENT SE** (których prawa wykonuje BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, REGON: 147161309), o wartości nominalnej 1.000,00 zł, w maksymalnej liczbie obligacji proponowanych do nabycia wynoszącej 60.000 emitowanych, na podstawie Uchwały nr 5/2023 Zarządu Emitenta z dnia 02 czerwca 2023 roku, z terminem wykupu określonym na dzień 03 lipca 2026 roku oraz na pozostałych warunkach w tym wypłaty oprocentowania oraz sposobie wykupu określonych stosownie do treści § 4 niniejszego aktu,-----

ustanowionej na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi: WA1M/00551164/8, WA1M/00518874/5, WA1M/00044807/1, WA1M/00553983/9, WA1M/00460951/7, WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8, WA3M/00461933/6, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, WA1M/00484997/5,-----

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

- adresy dla doręczeń dla spółek tj.: Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon spółka komandytowa, Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 spółka komandytowa, Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Ronson Development South spółka z



ograniczoną odpowiedzialnością podane są w komparycji aktu,-----

- adres dla doręczeń spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000505020, REGON: 147161309); ul. 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73.-----

§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: | 3.000,00 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: | 690,00 zł |
- Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod

numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT, tj. kwoty 246,00 zł oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Ponadto pobrano opłatę za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych na podstawie art. 84 a § 5 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja Podatkowa (Dz. U. 1997 Nr 137 poz. 926 z późn. zm.) w wysokości określonej w § 2 rozporządzenia z dnia 28 lutego 2023 roku – w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 378), w kwocie 5,00 zł.---

Akt ten został odczytany, przetłumaczony, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu notarialnego właściwe podpisy.

Repertorium A nr 9953 /2023

Niniejszym wydaję Spółce
powyższy 47-stronicowy wypis aktu notarialnego
Repertorium A nr 9951/2023.

Pobrano:

a) wynagrodzenie notariusza z § 12
rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28
czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek
taksy **282,00 złotych**,

b) podatek od towarów i usług z art. 41 i 146 aa
ustawy o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2022 r.
poz. 931 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej
wymienionej pod lit. a/, **kwotę 64,86 złotych**.

Warszawa, dnia 27 czerwca 2023 roku.



Piotr Przybysz
Notariusz

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 54
notariusze.pkin@gmail.com

WYPIS

Repertorium A nr 9976/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (27.06.2023), przede mną notariuszem Piotrem Przybyszem, prowadzącym w ramach spółki cywilnej kancelarię notarialną w Warszawie przy Placu Defilad nr 1, przybyłym do budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57, w tymże budynku stawili się:-----

1. **Boaz Haim,**

2. **Andrzej Gutowski,**

obaj reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development SPV7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 lok. U8), REGON: 389972210, NIP: 9512526402, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS **0000921933** („Spółka”), Boaz Haim jako Prezes Zarządu, Andrzej Gutowski jako Członek Zarządu (zwani dalej łącznie również jako „Przedstawiciele”) uprawnieni do jej łącznej reprezentacji 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 26 czerwca 2023 roku. -----

3. **Robert Filipczuk**, paszport polski ET 4996391 z datą ważności do dnia 18 stycznia 2031 roku, według oświadczenia: imię ojca: Ryszard, imię matki: Małgorzata, zamieszkały w Warszawie, przy ulicy Kulczyńskiego nr 8 m. 20 (kod pocztowy 02-777) – tłumacz przysięgły języka angielskiego, wpisany na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod nr TP/51/08 – stosownie do okazanego przy niniejszym akcie (w odpisie notarialnie poświadczonym) zaświadczenia znak: DO-V-0191-139/08, wydanego dnia 23

października 2008 roku z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości.-----

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

Boaz Haim oraz Andrzej Gutowski oświadczają, że: -----

- są odpowiednio Prezesem Zarządu i Członkiem Zarządu Spółki i nie są im znane żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające ich uprawnienia do łącznej reprezentacji Spółki, -----
- na dzień dokonania niniejszej czynności Spółka nie została postawiona w stan upadłości bądź likwidacji, ani nie jest niewypłacalna i nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące złożeniem takiego wniosku, -----
- stan wpisów ujawniony w ww. informacji odpowiadającej odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców nie uległ zmianie i jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----
- na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego z organów Spółki ani innego podmiotu prawa.-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PUNKT 6 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że: -----

- a) spółka pod firmą RONSON DEVELOPMENT SE spółka europejska z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299 („Emitent”), dokona emisji do 60.000 obligacji serii X o łącznej wartości nominalnej wynoszącej maksymalnie 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych), („Obligacje”), -----
- b) aktem notarialnym sporządzonym przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 9951/2023 w dniu 27 czerwca 2023 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji („WEO”) m.in. Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej, zgodnie z którym została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych) na rzecz wszystkich obligatariuszy Obligacji („Obligatariusze”) (których prawa, jako administrator hipoteki, w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonuje spółka pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73,



KRS 0000505020, REGON: 147161309), zabezpieczająca roszczenia pieniężne wszystkich obligatariuszy Obligacji („Hipoteka”), przy czym ww. hipoteka obciąża m.in.:-----

- prawo własności nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **81** przy ulicy Marynin 15A i **80/4** o łącznym obszarze 1.323 m² usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 146502_8.0615, 6-06-15, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00551164/8**, -----
 - prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **79** o obszarze 1.056 m² usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 6-06-15, przy ulicy Marynin 17, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00518874/5**, -----
 - prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **76** o obszarze 2.795 m² usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 6-06-15, przy ulicy Marynin 19A, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00044807/1**, -----
 - prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **82** o obszarze 555 m² usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 0615, 6-06-15, przy ulicy Marynin 15, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00553983/9**, -----
 - prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **83** o obszarze 560 m² usytuowanej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bemowo, obręb 6-06-15, przy ulicy Marynin 15B, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00460951/7**, -----
- łącznie zwane dalej jako „Nieruchomości” albo „Przedmiot Hipoteki”, -----

c) na podstawie ww. aktu notarialnego Repertorium A nr 9951/2023 złożony został wniosek o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych Kw nr **WA1M/00551164/8**, **WA1M/00518874/5**, **WA1M/00044807/1**, **WA1M/00553983/9** i **WA1M/00460951/7**, który zarejestrowany został jako REP.C./NOTA/500550/23, -----

d) w dniu 02 czerwca 2023 roku została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami pomiędzy Emitentem a BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73), KRS 0000505020, REGON: 147161309, zgodnie z którą Emitent ustanowił ww. podmiot: -----

– administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach, -----

– administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka), -----

na warunkach określonych w ww. umowie administrowania zabezpieczeniami, na co BSWW Trust wyraził zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, -----

e) Spółka nie jest dłużnikiem osobistym Obligatariuszy, -----

f) Spółka jest właścicielem Nieruchomości, -----

§2.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że w celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, zabezpieczonych wyżej opisaną hipoteką łączną co do obowiązku polegającego na zapłacie ww. wierzytelności na rzecz administratora zabezpieczeń tj. spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 kodeksu postępowania cywilnego poddają Spółkę egzekucji do maksymalnej kwoty **90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych)** z prawa własności: -----

– nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **81 i 80/4**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **WA1M/00551164/8**, -----

– prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **79**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w





Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00518874/5**, -----

— prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **76**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00044807/1**, -----

— prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **82**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00553983/9**, -----

— prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **83**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA1M/00460951/7**, -----

które to prawa zostały obciążone ww. hipoteką łączną oraz upoważniają administratora zabezpieczeń do prowadzenia przeciwko Spółce egzekucji z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego, -----

przy czym: -----

— zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Spółkę powyższego zobowiązania wobec administratora zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy (upoważniającym jednocześnie administratora zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji przeciwko Spółce z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego), jest: (i) brak zapłaty przez Emitenta jakiegokolwiek części lub całości wymagalnego roszczenia pieniężnego wynikającego z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO, (ii) sporządzenie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia administratora zabezpieczeń, stwierdzającego, że Emitent nie dokonał zapłaty wymagalnych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO oraz (iii) wysłanie egzemplarza oświadczenia, o którym mowa w punkcie (ii) powyżej przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. — Prawo pocztowe (Dz.U.2022.896 t.j.) zaadresowaną na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, -----

– celem potwierdzenia powyższego administrator zabezpieczeń dołączy do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu urzędowo poświadczoną kopię: _____

(a) powyższego oświadczenia administratora zabezpieczeń; oraz _____

(b) dowodu nadania powyższej przesyłki rejestrowanej na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, _____

– administrator zabezpieczeń ma prawo prowadzić przeciwko Spółce egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia z Przedmiotu Hipoteki, _____

– administrator zabezpieczeń jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności aż do wyczerpania maksymalnej wartości, określonej w § 2.1 w terminie do dnia **30 (trzydziestego) czerwca 2028 (dwa tysiące dwudziestego ósmego) roku**. _____

2. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że wskazują następujący adres do doręczeń korespondencji sądowej adresowanej do Spółki: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 lok. U8, 02-797 Warszawa, do wiadomości: Zarząd Spółki. _____

§3. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę stosownie do wymogów określonych w art. 777 § 2 kodeksu postępowania cywilnego oświadczają, że: _____

a) stosunkiem prawnym w związku, z którym Spółka składa powyższe oświadczenie o poddaniu Spółki egzekucji są Obligacje, _____

b) datą powstania zobowiązania Emitenta wobec poszczególnych Obligatariuszy jest data nabycia Obligacji, _____

c) treścią zobowiązania Emitenta wobec Obligatariuszy jest zobowiązanie do spełnienia świadczeń pieniężnych (tj. wykupu Obligacji, zapłaty odsetek i zapłaty premii) w sytuacjach, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, _____

d) świadczeniem Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest zobowiązanie do zapłaty ceny emisyjnej nabytych Obligacji, _____

e) terminem wykonania powyższego świadczenia Obligatariuszy jest termin wskazany w § 8 propozycji nabycia Obligacji. _____

§4. Notariusz poinformował Stawających o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 i 786 Kodeksu postępowania cywilnego w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem

urzędowo poświadczonym oraz o treści art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zgodnie z którym do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej i art. 29 ww. ustawy zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

§5. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka.

§6. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Spółce oraz administratorowi zabezpieczeń w dowolnej liczbie.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu wynoszą:

- | | |
|---|-------------|
| a/ Wynagrodzenie notariusza: | |
| - z § 5 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2013 roku poz. 237 z późn. zm./, kwotę: | 1.500,00 zł |
| b/ Podatek od towarów i usług: | |
| - z art. 41 i 146 a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2017 roku poz. 1221 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/ w kwocie | 345,00 zł |

Akt ten został odczytany, przełumaczony, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu notarialnego właściwe podpisy.

Repertorium A nr 9976/2023

Niniejszym wydaję Spółce
powyższy 7-stronicowy wypis aktu notarialnego
Repertorium A nr 9976/2023.

Pobrano:

- a) wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy **42,00 złotych**,
b) podatek od towarów i usług z art. 41 i 146 aa ustawy o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/, **kwotę 9,66 złotych**.

Warszawa, dnia 27 czerwca 2023 roku.



Piotr Przybysz
Notariusz



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

WYPIS

Repertorium A nr 9984/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (27.06.2023), przede mną notariuszem Piotrem Przybyszem, prowadzącym w ramach spółki cywilnej kancelarię notarialną w Warszawie przy Placu Defilad nr 1, przybyłym do budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57, w tymże budynku stawili się:-----

1. **Boaz Haim**,

2. **Andrzej Gutowski**,

obaj reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5** spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 367205396, NIP: 5213779694, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000676344 („Spółka”) – odpowiednio jako Prezes Zarządu i Członek Zarządu (zwani dalej łącznie również jako „Przedstawiciele”) uprawnieni do łącznej reprezentacji jedyne go komplementariusza Spółki, to jest spółki pod firmą Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000253555), który to komplementariusz jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki - stosownie do okazanych przy niniejszym akcie:

- informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, KRS 0000676344, dnia 26 czerwca 2023 roku oraz -----
 - 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 KRS 0000253555, dnia 26 czerwca 2023 roku, -----
3. **Robert Filipczuk**, paszport polski ET 4996391 z datą ważności do dnia 18 stycznia

2031 roku, według oświadczenia: imię ojca: Ryszard, imię matki: Małgorzata, zamieszkały w Warszawie, przy ulicy Kulczyńskiego nr 8 m. 20 (kod pocztowy 02-777) – tłumacz przysięgły języka angielskiego, wpisany na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod nr TP/51/08 – stosownie do okazanego przy niniejszym akcie (w odpisie notarialnie poświadczonym) zaświadczenia znak: DO-V-0191-139/08, wydanego dnia 23 października 2008 roku z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości. -----

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

Boaz Haim oraz Andrzej Gutowski oświadczają, że: -----

- są odpowiednio Prezesem Zarządu i Członkiem Zarządu spółki pod firmą Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i nie są im znane żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające ich uprawnienia do łącznej reprezentacji tej spółki, -----
- nie występują okoliczności ograniczające lub wyłączające uprawnienie komplementariusza do reprezentacji Spółki, -----
- na dzień dokonania niniejszej czynności Spółka nie została postawiona w stan upadłości bądź likwidacji, ani nie jest niewypłacalna i nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące złożeniem takiego wniosku, -----
- stan wpisów ujawniony w ww. informacjach odpowiadających odpisom z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie i jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----
- na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego z organów Spółki ani innego podmiotu prawa. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PUNKT 6 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że: -----

- a) spółka pod firmą RONSON DEVELOPMENT SE spółka europejska z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299 („Emitent”), dokona emisji do 60.000 obligacji serii X o łącznej wartości nominalnej wynoszącej maksymalnie 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych), („Obligacje”), -----

 2



b) aktem notarialnym sporządzonym przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 9951/2023 w dniu 27 czerwca 2023 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji („WEO”) m.in. Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej, zgodnie z którym została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych) na rzecz wszystkich obligatariuszy Obligacji („Obligatariusze”) (których prawa, jako administrator hipoteki, w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonuje spółka pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73, KRS 0000505020, REGON: 147161309), zabezpieczająca roszczenia pieniężne wszystkich obligatariuszy Obligacji („Hipoteka”), przy czym ww. hipoteka obciąża m.in.:-----

– prawo własności nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **90, 92, 94, 96, 98, 100 i 146503_8.1621.102** o łącznym obszarze 15.629 m² usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obrębie 1621, 4-16-21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00178021/9**, -----

– prawo własności nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **103, 104, 115 i 126** o łącznym obszarze 38.149 m² usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obrębie 1621, 4-16-21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00532361/4**, -----

– prawo własności nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **127/1 i 127/2** o łącznym obszarze 7.387 m² usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obrębie 1621, 4-16-21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00461939/8**, -----

– prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **88** o obszarze 2.238 m² usytuowaną w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białoleka, obrębie 4-16-21, przy ulicy Augustów, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla

wieczystą Kw nr WA3M/00461933/6, -----

łącznie zwane dalej jako „Nieruchomości” albo „Przedmiot Hipoteki”. -----

c) na podstawie ww. aktu notarialnego Repertorium A nr 9951/2023 złożony został wniosek o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych Kw nr WA3M/00178021/9, WA3M/00532361/4, WA3M/00461939/8 i WA3M/00461933/6, który zarejestrowany został jako REP.C./NOTA/500550/23, -----

d) w dniu 02 czerwca 2023 roku została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami pomiędzy Emitentem a BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73), KRS 0000505020, REGON: 147161309, zgodnie z którą Emitent ustanowił ww. podmiot: -----

- administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach, -----

- administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka), -----

na warunkach określonych w ww. umowie administrowania zabezpieczeniami, na co BSWW Trust wyraził zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, -----

e) Spółka nie jest dłużnikiem osobistym Obligatariuszy, -----

f) Spółka jest właścicielem Nieruchomości. -----

§2.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że w celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, zabezpieczonych wyżej opisaną hipoteką łączną co do obowiązku polegającego na zapłacie ww. wierzytelności na rzecz administratora zabezpieczeń tj. spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 kodeksu postępowania cywilnego poddają Spółkę egzekucji do maksymalnej kwoty **90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych)** z prawa własności: -----

- ww. nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **90, 92, 94, 96, 98, 100 i 146503_8.1621.102**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA3M/00178021/9, -----



4



- ww. nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **103, 104, 115 i 126**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00532361/4**, -----
- ww. nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **127/1 i 127/2**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00461939/8**, -----
- ww. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym: **88**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA3M/00461933/6**, -----
które to prawa zostały obciążone ww. hipoteką łączną oraz upoważniają administratora zabezpieczeń do prowadzenia przeciwko Spółce egzekucji z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego, -----
przy czym: -----
- zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Spółkę powyższego zobowiązania wobec administratora zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy (upoważniającym jednocześnie administratora zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji przeciwko Spółce z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego), jest: (i) brak zapłaty przez Emitenta jakiegokolwiek części lub całości wymagalnego roszczenia pieniężnego wynikającego z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO, (ii) sporządzenie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia administratora zabezpieczeń, stwierdzającego, że Emitent nie dokonał zapłaty wymagalnych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO oraz (iii) wysłanie egzemplarza oświadczenia, o którym mowa w punkcie (ii) powyżej przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U.2022.896 t.j.) zaadresowaną na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, -----
- celem potwierdzenia powyższego administrator zabezpieczeń dołączy do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu urzędowo poświadczoną kopię: -----
(a) powyższego oświadczenia administratora zabezpieczeń; oraz -----

(b) dowodu nadania powyższej przesyłki rejestrowanej na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, -----

- administrator zabezpieczeń ma prawo prowadzić przeciwko Spółce egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia z Przedmiotu Hipoteki, -----
- administrator zabezpieczeń jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności aż do wyczerpania maksymalnej wartości, określonej w § 2.1 w terminie do dnia 30 (trzydziestego) czerwca 2028 (dwa tysiące dwudziestego ósmego) roku. -----

2. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że wskazują następujący adres do doręczeń korespondencji sądowej adresowanej do Spółki: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, do wiadomości: Zarząd Spółki. -----

§3. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę stosownie do wymogów określonych w art. 777 § 2 kodeksu postępowania cywilnego oświadczają, że: -----

- a) stosunkiem prawnym w związku, z którym Spółka składa powyższe oświadczenie o poddaniu Spółki egzekucji są Obligacje, -----
- b) datą powstania zobowiązania Emitenta wobec poszczególnych Obligatariuszy jest data nabycia Obligacji, -----
- c) treścią zobowiązania Emitenta wobec Obligatariuszy jest zobowiązanie do spełnienia świadczeń pieniężnych (tj. wykupu Obligacji, zapłaty odsetek i zapłaty premii) w sytuacjach, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, -----
- d) świadczeniem Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest zobowiązanie do zapłaty ceny emisyjnej nabytych Obligacji, -----
- e) terminem wykonania powyższego świadczenia Obligatariuszy jest termin wskazany w § 8 propozycji nabycia Obligacji. -----

§4. Notariusz poinformował Stawających o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 i 786 Kodeksu postępowania cywilnego w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym oraz o treści art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zgodnie z którym do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej i art. 29 ww. ustawy zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. -----

§5. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka. -----

§6. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Spółce oraz administratorowi zabezpieczeń w dowolnej liczbie. -----

Koszty sporządzenia niniejszego aktu wynoszą:

- a/ Wynagrodzenie notariusza:
- z § 5 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2013 roku poz. 237 z późn. zm./, kwotę: 1.500,00 zł
- b/ Podatek od towarów i usług:
- z art. 41 i 146 a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2017 roku poz. 1221 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/ w kwocie 345,00 zł

Akt ten został odczytany, przetłumaczony, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu notarialnego właściwe podpisy.

Repertorium A nr 9984 /2023

Niniejszym wydaję *Spółce*
powyższy 7-stronicowy wypis aktu notarialnego Repertorium A nr 9984/2023.

Pobrano:

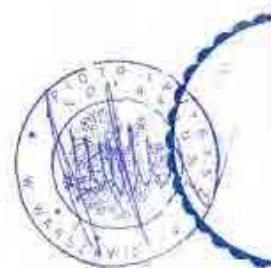
a) wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy **42,00 złotych**,

b) podatek od towarów i usług z art. 41 i 146 aa ustawy o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/, **kwotę 9,66 złotych**.

Warszawa, dnia 27 czerwca 2023 roku.



Piotr Przytyś
Notariusz



KANCELARIA NOTARIALNA
PIOTR PRZYBYSZ, KAMIL ARASIN
- 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

WYPIS

Repertorium A nr 9988/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (27.06.2023), przede mną notariuszem Piotrem Przybyszem, prowadzącym w ramach spółki cywilnej kancelarię notarialną w Warszawie przy Placu Defilad nr 1, przybyłym do budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57, w tymże budynku stawili się: —

1. **Boaz Haim,**

2. **Andrzej Gutowski,**

- obaj reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 140933536, NIP: 5213435500, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000277564 („Spółka”) – odpowiednio jako Prezes Zarządu i Członek Zarządu (zwani dalej łącznie również jako „Przedstawiciele”) uprawnieni do łącznej reprezentacji jedyne go komplementariusza Spółki, to jest spółki pod firmą Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000253555), który to komplementariusz jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki - stosownie do okazanych przy niniejszym akcie:
- informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, KRS 0000277564, dnia 26 czerwca 2023 roku oraz —
- 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 KRS 0000253555, dnia 26 czerwca 2023 roku, —

3. **Robert Filipezuk,** paszport polski ET 4996391 z datą ważności do dnia 18 stycznia

2031 roku, według oświadczenia; imię ojca: Ryszard, imię matki: Małgorzata, zamieszkały w Warszawie, przy ulicy Kulczyńskiego nr 8 m. 20 (kod pocztowy 02-777) – tłumacz przysięgły języka angielskiego, wpisany na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod nr TP/51/08 – stosownie do okazanego przy niniejszym akcie (w odpisie notarialnie poświadczonym) zaświadczenia znak: DO-V-0191-139/08, wydanego dnia 23 października 2008 roku z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości.-----

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

Boaz Haim oraz Andrzej Gutowski oświadczają, że: -----

- są odpowiednio Prezesem Zarządu i Członkiem Zarządu spółki pod firmą Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i nie są im znane żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające ich uprawnienia do łącznej reprezentacji tej spółki, -----
- nie występują okoliczności ograniczające lub wyłączające uprawnienie komplementariusza do reprezentacji Spółki, -----
- na dzień dokonania niniejszej czynności Spółka nie została postawiona w stan upadłości bądź likwidacji, ani nie jest niewypłacalna i nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące złożeniem takiego wniosku, -----
- stan wpisów ujawniony w ww. informacjach odpowiadających odpisom z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie i jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----
- na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego z organów Spółki ani innego podmiotu prawa.-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PUNKT 6 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że: -----

- a) spółka pod firmą RONSON DEVELOPMENT SE spółka europejska z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299 („Emitent”), dokona emisji do 60.000 obligacji serii X o łącznej wartości nominalnej wynoszącej maksymalnie 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych), („Obligacje”), -----



- b) aktem notarialnym sporządzonym przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, za Reperitorium A nr 9951/2023 w dniu 27 czerwca 2023 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji („WEO”) m.in. Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej, zgodnie z którym została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych) na rzecz wszystkich obligatariuszy Obligacji („Obligatariusze”) (których prawa, jako administrator hipoteki, w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonuje spółka pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73, KRS 0000505020, REGON: 147161309), zabezpieczająca roszczenia pieniężne wszystkich obligatariuszy Obligacji („Hipoteka”), przy czym ww. hipoteka obciąża m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1/7 o obszarze 1.615,00 m² oraz prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość czterokondygnacyjnego innego budynku niemieszkalnego położonego na tej działce, usytuowanych w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Bielany, obrębie 7-04-03, przy ulicy Gwiaździstej nr 71, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00484997/5 (Przedmiot Hipoteki),-----
- c) na podstawie ww. aktu notarialnego Reperitorium A nr 9951/2023 złożony został wniosek o wpis Hipoteki do księgi wieczystej Kw nr WA1M/00484997/5, który zarejestrowany został jako REP.C./NOTA/500550/23,-----
- d) w dniu 02 czerwca 2023 roku została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami pomiędzy Emitentem a BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73), KRS 0000505020, REGON: 147161309, zgodnie z którą Emitent ustanowił ww. podmiot: —
- administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach,-----
 - administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka),-----
- na warunkach określonych w ww. umowie administrowania zabezpieczeniami, na co BSWW Trust wyraził zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy,-----
- e) Spółka nie jest dłużnikiem osobistym Obligatariuszy,-----

f) Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej ww. działkę gruntu nr 1/7 oraz właścicielem usytuowanego na tej działce ww. budynku. _____

§2.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że w celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, zabezpieczonych wyżej opisaną hipoteką łączną co do obowiązku polegającego na zapłacie ww. wierzytelności na rzecz administratora zabezpieczeń tj. spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 kodeksu postępowania cywilnego poddają Spółkę egzekucji do maksymalnej kwoty **90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych)** z prawa użytkowania wieczystego działki nr 1/7 i stanowiącego odrębną nieruchomość budynku usytuowanego na tej działce objętych księgą wieczystą **WA1M/00484997/5**, które to prawa zostały obciążone ww. hipoteką łączną oraz upoważniają administratora zabezpieczeń do prowadzenia przeciwko Spółce egzekucji z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego, _____

przy czym: _____

— zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Spółkę powyższego zobowiązania wobec administratora zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy (upoważniającym jednocześnie administratora zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji przeciwko Spółce z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego), jest: (i) brak zapłaty przez Emitenta jakiegokolwiek części lub całości wymagalnego roszczenia pieniężnego wynikającego z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO, (ii) sporządzenie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia administratora zabezpieczeń, stwierdzającego, że Emitent nie dokonał zapłaty wymagalnych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO oraz (iii) wysłanie egzemplarza oświadczenia, o którym mowa w punkcie (ii) powyżej przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U.2022.896 t.j.) zaadresowaną na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, _____

— celem potwierdzenia powyższego administrator zabezpieczeń dołączy do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu urzędowo poświadczoną kopię: _____

(a) powyższego oświadczenia administratora zabezpieczeń; oraz _____
(b) dowodu nadania powyższej przesyłki rejestrowanej na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, _____





— administrator zabezpieczeń ma prawo prowadzić przeciwko Spółce egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia z Przedmiotu Hipoteki,-----

— administrator zabezpieczeń jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności aż do wyczerpania maksymalnej wartości, określonej w § 2.1 w terminie do dnia **30 (trzydziestego) czerwca 2028 (dwa tysiące dwudziestego ósmego) roku**.-----

2. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że wskazują następujący adres do doręczeń korespondencji sądowej adresowanej do Spółki: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, do wiadomości: Zarząd Spółki.-----

§3. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę stosownie do wymogów określonych w art. 777 § 2 kodeksu postępowania cywilnego oświadczają, że:-----

a) stosunkiem prawnym w związku, z którym Spółka składa powyższe oświadczenie o poddaniu Spółki egzekucji są Obligacje,-----

b) datą powstania zobowiązania Emitenta wobec poszczególnych Obligatariuszy jest data nabycia Obligacji,-----

e) treścią zobowiązania Emitenta wobec Obligatariuszy jest zobowiązanie do spełnienia świadczeń pieniężnych (tj. wykupu Obligacji, zapłaty odsetek i zapłaty premii) w sytuacjach, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji,-----

d) świadczeniem Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest zobowiązanie do zapłaty ceny emisyjnej nabytych Obligacji,-----

e) terminem wykonania powyższego świadczenia Obligatariuszy jest termin wskazany w § 8 propozycji nabycia Obligacji.-----

§4. Notariusz poinformował Stawiających o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 i 786 Kodeksu postępowania cywilnego w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym oraz o treści art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zgodnie z którym do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej i art. 29 ww. ustawy zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.-----

§5. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka.-----

§6. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Spółce oraz administratorowi

zabezpieczeń w dowolnej liczbie.-----

Koszty sporządzenia niniejszego aktu wynoszą:

- a/ Wynagrodzenie notariusza:
- z § 5 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2013 roku poz. 237 z późn. zm./, kwotę: 1.500,00 zł
- b/ Podatek od towarów i usług:
- z art. 41 i 146 a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2017 roku poz. 1221 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/ w kwocie 345,00 zł

Akt ten został odczytany, przetłumaczony, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu notarialnego właściwe podpisy.

Repertorium A nr 9994 /2023

Niniejszym wydaję *Spółce*
powyższy 6-stronicowy wypis /aktu notarialnego
Repertorium A nr 9988/2023.

Pobrano:

a) wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy **36,00 złotych**,

b) podatek od towarów i usług z art. 41 i 146 aa ustawy o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/, **kwotę 8,28 złotych**.

Warszawa, dnia 27 czerwca 2023 roku.



Piotr Przybysz
Notariusz



KANCELARIA NOTARIALNA
PIOTR PRZYBYSZ, KAMIL ARASIM
- NOTARIUSZE
SPÓŁKA CYWILNA

Plac Defilad nr 1 (p. 850), 00-901 Warszawa
Regon 368333371 NIP 5252675585
tel.: 22 299 00 16, 22 299 34 34
notariusze.pkin@gmail.com

WYPIS

Repertorium A nr 9980/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (27.06.2023), przede mną notariuszem Piotrem Przybyszem, prowadzącym w ramach spółki cywilnej kancelarię notarialną w Warszawie przy Placu Defilad nr 1, przybyłym do budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57, w tymże budynku stawili się:-----

1. **Boaz Haim,**

2. **Andrzej Gutowski,**

— obaj reprezentujący spółkę pod firmą **Ronson Development South spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57), REGON: 140988796, NIP: 7010072424, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000284762 („Spółka”), Boaz Haim jako Prezes Zarządu, Andrzej Gutowski jako Członek Zarządu (zwani dalej łącznie również jako „Przedstawiciele”), uprawnieni do jej łącznej reprezentacji 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 26 czerwca 2023 roku. -----

3. **Robert Filipczuk**, paszport polski ET 4996391 z datą ważności do dnia 18 stycznia 2031 roku, według oświadczenia: imię ojca: Ryszard, imię matki: Małgorzata, zamieszkały w Warszawie, przy ulicy Kulczyńskiego nr 8 m. 20 (kod pocztowy 02-777) – tłumacz przysięgły języka angielskiego, wpisany na liście tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod nr TP/51/08 – stosownie do okazanego przy niniejszym akcie (w odpisie notarialnie poświadczonym) zaświadczenia znak: DO-V-0191-139/08, wydanego dnia 23

października 2008 roku z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości.-----

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

Boaz Haim oraz Andrzej Gutowski oświadczają, że: -----

– są odpowiednio Prezesem Zarządu i Członkiem Zarządu Spółki i nie są im znane żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające ich uprawnienia do łącznej reprezentacji Spółki, -----

– na dzień dokonania niniejszej czynności Spółka nie została postawiona w stan upadłości bądź likwidacji, ani nie jest niewypłacalna i nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące złożeniem takiego wniosku, -----

– stan wpisów ujawniony w ww. informacji odpowiadającej odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców nie uległ zmianie i jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----

– na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda żadnego z organów Spółki ani innego podmiotu prawa.-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PUNKT 6 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że: -----

a) spółka pod firmą RONSON DEVELOPMENT SE spółka europejska z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299 („Emitent”), dokona emisji do 60,000 obligacji serii X o łącznej wartości nominalnej wynoszącej maksymalnie 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych), („Obligacje”), -----

b) aktem notarialnym sporządzonym przez Piotra Przybysza, notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 9951/2023 w dniu 27 czerwca 2023 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji („WEO”) m.in. Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej, zgodnie z którym została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych) na rzecz wszystkich obligatariuszy Obligacji („Obligatariusze”) (których prawa, jako administrator hipoteki, w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonuje spółka pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73,



KRS 0000505020, REGON: 147161309), zabezpieczająca roszczenia pieniężne wszystkich obligatariuszy Obligacji („Hipoteka”), przy czym ww. hipoteka obciąża m.in.: -----

– prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 82,57 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468863/7**, -----

– prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr U8, do którego przynależy komórka D1 o łącznej powierzchni użytkowej 126,12 m², usytuowanego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468870/9**, -----

– prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 45, o powierzchni użytkowej 82,21 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468864/4**, -----

– prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 47, o powierzchni użytkowej 139,91 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468865/1**, -----

– prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 47A, o powierzchni użytkowej 143,54 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468866/8**, -----

- prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 82, o powierzchni użytkowej 81,39 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468867/5**, -----
 - prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 117, o powierzchni użytkowej 87,31 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468868/2**, -----
 - prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 120, o powierzchni użytkowej 126,50 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468869/9**, -----
 - prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 1, o powierzchni użytkowej 88,92 m², usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy Aleja Komisji Edukacji Narodowej nr 57 w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Ursynów, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468861/3**, -----
- łącznie zwane dalej jako „Nieruchomości” albo „Przedmiot Hipoteki”. -----
- c) na podstawie ww. aktu notarialnego Repertorium A nr 9951/2023 złożony został wniosek o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych Kw nr **WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9 i WA5M/00468861/3**, który zarejestrowany został jako REP.C./NOTA/500550/23, -----
- d) w dniu 02 czerwca 2023 roku została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami pomiędzy Emitentem a BSWW Trust spółka z ograniczoną





odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73),
KRS 0000505020, REGON: 147161309, zgodnie z którą Emitent ustanowił ww. podmiot:—

– administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o
Obligacjach, —

– administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla
pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka), —

na warunkach określonych w ww. umowie administrowania zabezpieczeniami, na co
BSWW Trust wyraził zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać
względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na
rachunek Obligatariuszy, —

e) Spółka nie jest dłużnikiem osobistym Obligatariuszy, —

f) Spółka jest właścicielem Nieruchomości. —

§2.1. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że w celu zabezpieczenia
wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, zabezpieczonych wyżej opisaną
hipoteką łączną co do obowiązku polegającego na zapłacie ww. wierzytelności na rzecz
administratora zabezpieczeń tj. spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działającego w imieniu własnym, lecz na
rachunek Obligatariuszy na podstawie art. 777 § 1 punkt 6 kodeksu postępowania cywilnego
poddają Spółkę egzekucji do maksymalnej kwoty **90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt
milionów złotych)** z prawa własności. —

– stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 4, dla którego to
lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468863/7**, —

– stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr U8, dla którego to
lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468870/9**, —

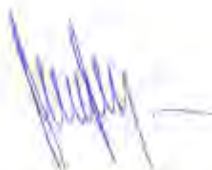
– stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 45, dla którego to
lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468864/4**, —

– stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 47, dla którego to
lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468865/1**, —

- stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 47A, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468866/8**, -----
 - stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 82, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468867/5**, -----
 - stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 117, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468868/2**, -----
 - stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 120, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468869/9**, -----
 - prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 1, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA5M/00468861/3**, -----
- które to prawa zostały obciążone ww. hipoteką łączną oraz upoważniają administratora zabezpieczeń do prowadzenia przeciwko Spółce egzekucji z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego, -----

przy czym: -----

- zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Spółkę powyższego zobowiązania wobec administratora zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy (upoważniającym jednocześnie administratora zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji przeciwko Spółce z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tego aktu notarialnego), jest: (i) brak zapłaty przez Emitenta jakiegokolwiek części lub całości wymagalnego roszczenia pieniężnego wynikającego z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO, (ii) sporządzenie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia administratora zabezpieczeń, stwierdzającego, że Emitent nie dokonał zapłaty wymagalnych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji w terminach i na warunkach określonych w WEO oraz (iii) wysłanie egzemplarza oświadczenia, o którym mowa w punkcie (ii) powyżej przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt. 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. — Prawo pocztowe (Dz.U.2022.896 t.j.) zaadresowaną na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, -----





– celem potwierdzenia powyższego administrator zabezpieczeń dołączy do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu urzędowo poświadczoną kopię: -----

(a) powyższego oświadczenia administratora zabezpieczeń; oraz -----

(b) dowodu nadania powyższej przesyłki rejestrowanej na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym, -----

– administrator zabezpieczeń ma prawo prowadzić przeciwko Spółce egzekucję na podstawie niniejszego aktu o całość lub część roszczenia z Przedmiotu Hipoteki, -----

– administrator zabezpieczeń jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności aż do wyczerpania maksymalnej wartości, określonej w § 2.1 w terminie do dnia **30 (trzydziestego) czerwca 2028 (dwa tysiące dwudziestego ósmego) roku**. -----

2. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę oświadczają, że wskazują następujący adres do doręczeń korespondencji sądowej adresowanej do Spółki: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, do wiadomości: Zarząd Spółki. -----

§3. Przedstawiciele reprezentujący Spółkę stosownie do wymogów określonych w art. 777 § 2 kodeksu postępowania cywilnego oświadczają, że: -----

a) stosunkiem prawnym w związku, z którym Spółka składa powyższe oświadczenie o poddaniu Spółki egzekucji są Obligacje, -----

b) datą powstania zobowiązania Emitenta wobec poszczególnych Obligatariuszy jest data nabycia Obligacji, -----

c) treścią zobowiązania Emitenta wobec Obligatariuszy jest zobowiązanie do spełnienia świadczeń pieniężnych (tj. wykupu Obligacji, zapłaty odsetek i zapłaty premii) w sytuacjach, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, -----

d) świadczeniem Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest zobowiązanie do zapłaty ceny emisyjnej nabytych Obligacji, -----

e) terminem wykonania powyższego świadczenia Obligatariuszy jest termin wskazany w § 8 propozycji nabycia Obligacji, -----

§4. Notariusz poinformował Stawających o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 i 786 Kodeksu postępowania cywilnego w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem

urzędowo poświadczonym oraz o treści art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zgodnie z którym do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej i art. 29 ww. ustawy zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. -----

§5. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka. -----

§6. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Spółce oraz administratorowi zabezpieczeń w dowolnej liczbie. -----

Koszty sporządzenia niniejszego aktu wynoszą:

- a/ Wynagrodzenie notariusza:
- z § 5 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2013 roku poz. 237 z późn. zm./, kwotę: 1 500,00 zł
- b/ Podatek od towarów i usług:
- z art. 41 i 146 a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2017 roku poz. 1221 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej wymienionej pod lit. a/ w kwocie 345,00 zł

Akt ten został odczytany, przełumaczony, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu notarialnego właściwe podpisy,

Repertorium A nr 9981 /2023

Niniejszym wydaję Spółce
powyższy 8-stronicowy wypis aktu notarialnego
Repertorium A nr 9980/2023.

Pobrano:

a) wynagrodzenie notariusza z § 12
rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28
czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek
taksy **48,00 złotych**,

b) podatek od towarów i usług z art. 41 i 146 aa
ustawy o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2022 r.
poz. 931 z późn. zm./ - 23% od usługi notarialnej
wymienionej pod lit. a/, **kwotę 11,04 złotych**.

Warszawa, dnia 27 czerwca 2023 roku.



Piotr Przybysz
Notariusz

5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń



BSWW legal & tax

Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM

- dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 (sześćdziesiąt milionów) złotych
przez

RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

zawarta dnia: 02 czerwca 2023 r.

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Administrator Zabezpieczeń”)

act legal offices

**Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Prague
Vienna
Warsaw**

RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie
(„Emitent”)

act Bieniak Smółuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp.p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • KRS: 0000892054 • NIP: 701-048-75-56
T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60

**actlegal.com
actlegal-bsww.com**

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	8
3.	OŚWIADCZENIA STRON	8
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA	9
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	10
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	12
7.	WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT	13
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	14
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	15
10.	ZAWIADOMIENIA	16
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	18
12.	ZAŁĄCZNIKI	18

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 2 czerwca 2023 r. przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „Administrator Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”), reprezentowaną przez:
Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu
- (II) **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: „Emitent”), reprezentowaną przez dwóch Członków Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent, w ramach emisji obligacji, planuje wyemitować do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji serii X, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) („Obligacje”);
- (B) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach) w stosunku do Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) oraz administratora zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach) w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Cesja Praw z Polisy Ubezpieczeniowej

oznacza cesję - przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej zabezpieczającej Lokale KEN oraz Nieruchomość Gwiazdzista (w przypadku obciążenia tych Nieruchomości Hipoteką) na Administratora Zabezpieczeń, na podstawie umowy przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej o charakterze zbiorczym, na kwotę nie niższą niż szacunkowa łączna wartość odpowiednio Lokali KEN i Nieruchomości Gwiazdzista wskazane w Warunkach Emisji i w zakresie wszelkich wierzytelności z tej polisy dotyczących ww. Nieruchomości;

Doradca Prawny

oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Firmę

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

Inwestycyjną;

Dzień Emisji

oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje

Dzień Roboczy

ma znaczenie nadane w WEO;

Firma Inwestycyjna

oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 02-807 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, REGON: 142261319, NIP: 5252472215, kapitał zakładowy: 1.296.470,57 PLN (milion dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i 57/100), opłacony w całości;

Grupa Emitenta

oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;

Hipoteka

oznacza hipotekę umowną, na wszystkich lub niektórych Nieruchomościach (w zależności od wartości nominalnej przydzielanych Obligacji), która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;

Instrukcja Szczegółowa

oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie Obligatariuszy, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia Obligatariuszy (o ile taki wzór został załączony do danego Zawiadomienia Obligatariuszy), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu Obligatariuszy, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „Instrukcja Szczegółowa” oznacza którąkolwiek z nich;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

Instrukcje Egzekucyjne

oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń:

- (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza,
- (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji,
- (iii) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;

Instrukcje Wiążące

ma znaczenie nadane w pkt 5.4.6;

Kodeks Cywilny

oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 1360 ze zm.);

Kodeks Postępowania Cywilnego

oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1805);

Lokale KEN

oznacza następujące lokale zlokalizowane w Warszawie przy Al. KEN 57, dla których księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr lokalu	nr księgi wieczystej	wartość szacunkowa (PLN)
4	WA5M/00468863/7	970 000
U8	WA5M/00468870/9	1 456 000
45	WA5M/00468864/4	966 000
47	WA5M/00468865/1	1 643 000
47/A	WA5M/00468866/8	1 686 000
82	WA5M/00468867/5	956 000
117	WA5M/00468868/2	1 025 000
120	WA5M/00468869/9	1 486 000
1	WA5M/00468861/3	1 044 000

Nieruchomość Gwiazdzista

oznacza nieruchomość budynkową położoną w Warszawie przy ul. Gwiazdzistej 71, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 1/7 obręb 7-04-03, dzielnica Bielany dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00484997/5, wyceniona zgodnie z operatem szacunkowym na kwotę 7.251.000 zł;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

Nieruchomość Dudka

oznacza następującą nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Dudka, dla której księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr księgi wieczystej	nr działki	Powierzchnia (m ²)	wartość szacunkowa (PLN)
WA3M/00178021/9	90, 92, 94, 96, 98, 100, 102	15629	8 555 000
WA3M/00532361/4	103, 104, 115, 126	38149	30 593 000
WA3M/00461939/8	127/1, 127/2	7387	
WA3M/00461933/6	88	2238	1 225 000

Nieruchomość Marynin

oznacza następującą nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Marynin, dla której księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

nr księgi wieczystej	nr działki	Powierzchnia (m ²)	wartość szacunkowa (PLN)
WA1M/00551164/8	81, 80/4	1323	6 659 000
WA1M/00518874/5	79	1056	5 315 000
WA1M/00044807/1	76	2795	14 069 000
WA1M/00553983/9	82	555	2 794 000
WA1M/00460951/7	83	560	2 819 000

Nieruchomości

oznacza łącznie oznaczają łącznie następujące nieruchomości (lub niektóre z nich jeśli tak wynika z kontekstu): (i) Nieruchomość Gwiazdzista, (ii) Nieruchomość Dudka, (iii) Nieruchomość Marynin oraz (iv) Lokale KEN;

Obligacje

ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

Obligatariusz

ma znaczenie nadane w WEO;

Obligatariusze Instruujący

oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a „Obligatariusz Instruujący” oznacza którąkolwiek z takich osób;

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

oznacza oświadczenia Podmiotów Zobowiązanych w związku z ustanawianiem Hipoteki – składane przez Podmioty Zobowiązane ustanawiające Hipotekę na Nieruchomościach, o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki (w zakresie w jakim odpowiednio dana Nieruchomość jest własnością danego Podmiotu Zobowiązanego lub dany Podmiot Zobowiązany jest użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości), co do zobowiązań wynikających z Obligacji, na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 Kodeksu

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

	Postępowania Cywilnego, do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
Podmioty Zobowiązane	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiegokolwiek Zabezpieczenie;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem łącznej aktualnej wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty z Grupy Emitenta;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2204 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120);
Warunki Emisji lub WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;
Zabezpieczenia	<p>oznaczają łącznie:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Hipotekę;(ii) Cesję Praw z Polisy Ubezpieczeniowej;(iii) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji; <p>a Zabezpieczenie oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;</p>
Zawiadomienie o Egzekucji	oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 (<i>Wzór zawiadomienia o egzekucji</i>);
Zawiadomienie Obligatariuszy	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i).

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust:

- 2.1.1. administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach oraz
- 2.1.2. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych Zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka)

na warunkach określonych w Umowie, na co BSWW Trust wyraża niniejszym zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

- 3.2.1. jest należycie utworzoną, spółką europejską;
- 3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;
- 3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (lub odpowiednimi przepisami mającymi zastosowanie do Emitenta);
- 3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (lub odpowiednimi przepisami mającymi zastosowanie do Emitenta), ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (lub odpowiednimi przepisami mającymi zastosowanie do Emitenta), ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Zabezpieczeń, dokumentów korporacyjnych Administratora Zabezpieczeń ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Zabezpieczeń, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.3.5. Administrator Zabezpieczeń, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Zabezpieczeń, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Zabezpieczeń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;
- 3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiejkolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z Zabezpieczeń; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 4.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaze wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którejkolwiek Zabezpieczenia;
- 4.3. nie później niż w terminie **7 (siedmiu)** Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaze Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 4.5. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń, w tym również przekaze Administratorowi Zabezpieczeń poświadczoną kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.6. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

- 4.7. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
 - 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
 - 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
 - 4.9.1. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - 4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w 3-cim (trzecim) Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie:
 - (i) w formie pisemnej takie zmiany w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentacji Emitenta, notariusza, adwokata lub radcę prawnego, lub
 - (ii) za pośrednictwem poczty elektronicznej odpowiednie pliki zawierające zmienione Warunki Emisji jeżeli zmiana Warunków Emisji nastąpiła w formie z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi;
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do dnia zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
 - 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
 - 5.1.2. wykonywania w odniesieniu do Zabezpieczeń we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
 - 5.1.3. dokonania w odniesieniu do Zabezpieczeń innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;
- 5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:
 - 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
 - 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;
 - (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie Obligatariuszy”);

- (ii) wraz z Zawiadomieniem Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;

- 5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;
- 5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;
- 5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, w tym środkami na pokrycie należnego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1 lub kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

- 5.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji. Przed podjęciem czynności egzekucyjnych Administrator wyznaczy Emitentowi dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin w którym Emitent może udowodnić, że kwestionowane płatności z Obligacji zostały dokonane.
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.
- 5.12. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie uzasadnionym i niezbędnym do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa. Wynagrodzenie dla doradców nie będzie odbiegało od standardowego wynagrodzenia za usługi w zakresie odpowiedniej specjalizacji.

6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
- 6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych, udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
- 6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 6.1.1. powyżej;
- 6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:
- (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
 - (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;
 - (c) należność główna z Obligacji;
 - (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,
 - (iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;
- 6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.
- 6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

7.1.1.

7.1.2.

7.2.

7.3.

7.4.

7.5.

8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

8.1. Administrator Zabezpieczeń:

- 8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;
- 8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;
- 8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne działania lub zaniechania podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń lub w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie było spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie;
- 8.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności.

8.2. Administrator Zabezpieczeń nie podnosi odpowiedzialności za:

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

- 8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
 - 8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;
 - 8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.
- 8.3. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem oraz ze wskazaniem wszystkich wymaganych informacji lub dokumentów), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 8.4. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do kwoty wynoszącej 10.000.000 zł netto (słownie: dziesięć milionów złotych) z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną w skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakiegokolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta i jego działania w stosunku do przedmiotu zabezpieczenia, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 8.5. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo
 - 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji serii X nie nastąpi w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30-dniowego** okresu wypowiedzenia.
- 9.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.
- 9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem **60-dniowego** okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporzządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;
- 9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
- (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
 - (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie,
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.6. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Firmę Inwestycyjną i Obligatariuszy, a następnie:
- 9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń,
- w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.

10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

- 10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-bsww.com
sebastian.sury@actlegal-bsww.com

sekretariat@actlegal-bsww.com

10.1.2. dla Emitenta:

RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57

02-797 Warszawa

e-mail: mlugowski@ronson.pl

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

- 11.1.1. Strony i Firma Inwestycyjna mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom Emitenta. Firma Inwestycyjna może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Firma Inwestycyjna, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.
- 11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauzula salwatoryjna

- 11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.
- 11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. Forma zawarcia umowy. Egzemplarze

Niniejsza Umowa została sporządzona w formie pisemnej w [3] [(trzech)] jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron i Firmy Inwestycyjnej albo w przypadku zawarcia jej w formie elektronicznej przy pomocy kwalifikowanych podpisów elektronicznych w dowolnej liczbie dokumentów elektronicznych w formacie PDF obejmujących tekst Umowy.

12. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

- 12.1. Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Wzór Zawiadomienia o Egzekucji

Od: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „Administratora Zabezpieczeń”

Data: [•]

Do: RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie jako „Emitenta”

Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii [•] („Obligacje”) wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [•] 2023 r. w sprawie programu emisji obligacji do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) („Warunki Emisji”) w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu [•] 2023 r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („Umowa Administrowania”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia z [•].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: [•]

Stanowisko: [•]

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych w ramach programu do 60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) przez RONSON DEVELOPMENT SE (spółka europejska) z siedzibą w Warszawie

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:	Podpis jest prawidłowy Digitally signed by Boaz Haim Date: 2023.06.02 13:33:33 CEST	Podpis:	Podpis jest prawidłowy Digitally signed by YARON SHAMA Date: 2023.06.02 13:06:40 CEST
Imię i nazwisko:	Boaz Haim	Imię i nazwisko:	Yaron Shama
Stanowisko:	Prezes Zarządu	Stanowisko:	Wiceprezes ds. Finansowych

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:	Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński Data: 2023.06.02 15:23:19 CEST
Imię i nazwisko:	Stanisław Bagiński
Stanowisko:	Prezes Zarządu

5.7. Definicje i objaśnienia skrótów

ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW lub przez jej następców prawnych;
Autoryzowany Doradca	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
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;
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. 3 lipca 2026 r.;
Emisja	oznacza emisję publiczną 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)
Obligacje, Obligacje serii X	oznacza obligacje serii X Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
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 kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z 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	oznacza GPW lub jej 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 X 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.)
Rozporządzenie BMR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. (ze zm.) w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
Rozporządzenie prospektowe	oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 454, ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 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 (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 872 ze zm);
Warunki Emisji	oznacza warunki emisji Obligacji dla serii X, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom