

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

[tekst jednolity, uwzględniający zmiany wynikające z uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy z dnia 27 września 2019 roku]

Niniejszy dokument stanowi warunki emisji obligacji (**Warunki Emisji**), których szczegółowe parametry zostały określone w suplemencie emisyjnym stanowiącym Załącznik 1 (**Suplement Emisyjny**), emitowanych przez **Ronson Development SE** z siedzibą w Warszawie, Al. Komisji Edukacji Narodowej, nr 57, 02-797, Warszawa, spółkę europejską wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000755299 (wcześniej: Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie, Weena 210, 3012N1 Rotterdam, Holandia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Izbę Handlową w Rotterdamie pod numerem 24416758), o kapitale zakładowym w wysokości 3.280.216,26 EUR, opłaconym w całości (**Emitent**), posiadającą stronę internetową pod adresem www.ronson.pl.

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Administrator Hipoteki oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Administrator Zabezpieczeń oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Agent Dokumentacyjny oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Agent ds. Płatności oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Agent Kalkulacyjny oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

ASO oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez BondSpot lub GPW.

Banki Referencyjne oznacza podmioty wskazane w Suplemencie Emisyjnym.

BondSpot oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

Depozyt oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

Depozytariusz oznacza podmiot prowadzący Ewidencję, wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Dzień Emisji oznacza dzień wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Dzień Płatności Odsetek oznacza dzień wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Dzień Przyspieszonego Wykupu oznacza dzień wskazany w par. 10.4.

Dzień Rejestracji oznacza dzień rejestracji obligacji w Depozycie.

Dzień Roboczy oznacza do Dnia Rejestracji – każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym banki w Polsce prowadzą normalną działalność bankową oraz od Dnia Rejestracji – każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od

pracy, w którym KDPW oraz podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych i rachunki zbiorcze prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie obligacji i dokonywanie płatności z tytułu obligacji.

Dzień Ustalenia Praw oznacza do Dnia Rejestracji – drugi Dzień Roboczy oraz od Dnia Rejestracji – szósty Dzień Roboczy, przed dniem płatności świadczeń z tytułu obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu;
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta;
- (c) 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; oraz
- (d) wykupu obligacji w Dniu Przyspieszonego Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się Dzień Przyspieszonego Wykupu.

Dzień Ustalenia Stopy Procentowej oznacza czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa.

Dzień Wykupu oznacza dzień wskazany w Suplemencie Emisyjnym.

Ewidencja oznacza ewidencję obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

Grupa oznacza Emitenta łącznie z podmiotami przez niego konsolidowanymi (ujętymi w sprawozdaniu skonsolidowanym Emitenta), w tym z jego Podmiotami Zależnymi.

Hipoteka oznacza hipotekę łączną o sumie najwyższej wynoszącej 150 procent wartości nominalnej wszystkich obligacji, ustanowioną w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy wynikających z obligacji na Przedmiocie Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

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

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

Kluczowe Nieruchomości oznacza nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach:

- (a) *[skreślono w związku ze zwolnieniem spod Hipoteki na podstawie Uchwały nr 2 Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii R z dnia 27 września 2019 roku]*
- (b) WA5M/00468863/7;
- (c) WA5M/00468870/9;
- (d) WA5M/00468864/4;
- (e) WA5M/00468865/1;
- (f) WA5M/00468866/8;
- (g) WA5M/00468867/5;
- (h) WA5M/00468868/2;
- (i) WA5M/00468869/9;
- (j) WA1M/00484997/5

oraz nieruchomości powstałe w wyniku ich scalenia lub podziału.

Kodeks Postępowania Cywilnego oznacza Ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.

Marża oznacza marżę określoną w Suplemencie Emisyjnym.

MSR oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

NBP oznacza Narodowy Bank Polski.

Obligacje Serii C oznacza obligacje serii C o numerze ISIN PLRNSER00037, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 83.500.000 PLN, wyemitowane przez Emitenta w dniu 14 czerwca 2013 r. i dniu ostatecznego wykupu przypadającym 14 czerwca 2017 r.

Okres Odsetkowy oznacza okres od wskazanego w Suplemencie Emisyjnym dnia rozpoczęcia naliczenia odsetek (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy wykup obligacji, wcześniejszy wykup obligacji lub wykup obligacji w Dniu Przyspieszonego Wykupu.

Podmiot 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.

Premia oznacza premię od wcześniejszego wykupu Obligacji z inicjatywy Emitenta o wysokości określonej w Suplemencie Emisyjnym.

Przedmiot Hipoteki oznacza przysługujące podmiotowi z Grupy prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej, które zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy lub

planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji mieszkaniowej, i prawo własności posadowionych na tych nieruchomościach budynków, obciążone Hipoteką zgodnie z par. 4.1(e) lub 4.1(g), obejmujące księgi wieczyste wskazane w Suplemencie Emisyjnym, z zastrzeżeniem możliwości modyfikacji Przedmiotu Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji.

Przypadek Naruszenia oznacza każde zdarzenie określone w par. 12.2 (Przypadki Naruszenia).

Rzeczoznawca oznacza osobę lub osoby (podmioty) sporządzające wyceny nieruchomości, na których ustanowiono hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Serii C lub inny podmiot posiadający doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowujący bezstronność i niezależność.

Stopa Bazowa oznacza WIBOR lub stopę procentową ustaloną zgodnie z par. 6.1(b)(iii).

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

WIBOR oznacza stopę procentową WIBOR ogłoszoną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla depozytów międzybankowych w PLN, o długości wskazanej w Suplemencie Emisyjnym, wyrażoną w procentach w skali roku lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji do wartości Przedmiotu Hipoteki ustalonej w oparciu o najbardziej aktualne wyceny nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki dostępne w dniu, w którym jest obliczany Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia.

Wskaźnik Zadłużenia Netto oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych.

Wskaźniki Finansowe oznacza Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia i Wskaźnik Zadłużenia Netto.

Zabezpieczenie oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe.

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

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

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

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

- (a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;

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

Zaświadczenie Depozytowe oznacza:

- (a) zaświadczenie depozytowe lub inny odpowiedni dokument wystawiony przez Depozytariusza (w przypadku obligacji zarejestrowanych w Ewidencji); albo
- (b) świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi,

potwierdzające, że obligacje nim objęte, posiadane przez danego obligatariusza nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo świadectwo albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności.

1.2 Zasady wykładni

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) do obliczania terminów, których bieg rozpoczął się przed Dniem Rejestracji i trwały po Dniu Rejestracji, stosuje się definicję Dnia Roboczego mającą zastosowanie od Dnia Rejestracji;
- (b) odniesienia do paragrafu lub załącznika stanowią odniesienia do paragrafu lub załącznika niniejszych Warunków Emisji;
- (c) odniesienia do:
 - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie;
- (d) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji; oraz
- (e) dla potrzeb ustalenia równowartości w innych walutach kwot wyrażonych w PLN należy zastosować kurs średni NBP obowiązujący na datę danego zdarzenia.

2. OPIS ŚWIADCZENIA

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz obligatariusza świadczenie pieniężne w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji, w tym w Suplemencie Emisyjnym.

3. OPIS OBLIGACJI

3.1 Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie mają formy dokumentu.

3.2 Oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.

3.3 Emitent nie może jednostronnie zmienić Warunków Emisji w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 i 7 Ustawy o Obligacjach.

4. ZABEZPIECZENIA

4.1 Hipoteka

(a) W Dniu Emisji obligacje są niezabezpieczone. Do dnia 31 października 2017 r. Emitent spowoduje ustanowienie Hipoteki. Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji.

(b) W związku z faktem, iż w Dniu Emisji m.in. nieruchomości stanowiące Przedmiot Hipoteki są obciążone hipoteką zabezpieczającą wierzytelności obligatariuszy Obligacji Serii C, dopuszcza się, aby Hipoteka została ustanowiona początkowo z pierwszeństwem niższym jedynie niż pierwszeństwo hipoteki zabezpieczającej Obligacje Serii C, przy czym Emitent zobowiązany jest podjąć działania, aby Hipoteka uzyskała najwyższe pierwszeństwo, tj. aby wpis Hipoteki we właściwych księgach wieczystych obejmujących Przedmiot Hipoteki został przeniesiony na pierwsze miejsce hipoteczne opróżnione przez hipotekę zabezpieczającą Obligacje Serii C do dnia 30 listopada 2017 r.

(c) Emitent może wielokrotnie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu żądać od Administratora Hipoteki zwolnienia dowolnej spośród nieruchomości gruntowych stanowiących Przedmiot Hipoteki spod obciążenia Hipoteką, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody, na rachunek Obligatariuszy, na zwolnienie wskazanej przez Emitenta nieruchomości gruntowej stanowiącej Przedmiot Hipoteki spod obciążenia Hipoteką, jeśli łącznie spełnione są następujące warunki:

(i) powierzchnia takich nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki (lub ich części) objętych wnioskiem Emitenta o zwolnienie nie przekracza w ciągu każdego okresu 12 miesięcy od Dnia Emisji 2 procent łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki w danym czasie;

(ii) wartość takich nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki (lub ich części) objętych wnioskiem, określona na podstawie wyceny sporządzonej przez Rzeczoznawcę nie wcześniej niż na trzy miesiące przed wystąpieniem przez Emitenta z żądaniem, o którym mowa w niniejszym par. 4.1(c), nie przekracza w okresie każdych 12 miesięcy od Dnia Emisji 1.000.000 PLN; oraz

(iii) nie wystąpił i nie trwa żaden Przypadek Naruszenia, oraz w następstwie wykonania uprawnienia, o którym mowa w niniejszym par. 4.1(c) nie wystąpi Przypadek Naruszenia, o którym mowa w par. 12.2(j) lub 12.2(k), przy czym Emitent złoży oświadczenie dotyczące braku wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia w treści żądania do Administratora Hipoteki dotyczącego zwolnienia nieruchomości gruntowych spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa powyżej.

(d) Emitent zobowiązuje się do poinformowania Obligatariuszy o zwolnieniu dokonanym zgodnie z postanowieniami par. 4.1(c) w terminie do trzech Dni Roboczych od dnia złożenia przez Administratora Hipoteki oświadczenia dotyczącego zwolnienia danej nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki spod obciążenia Hipoteką.

(e) Emitent może wielokrotnie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu żądać od Administratora Hipoteki zwolnienia dowolnej (dowolnych) nieruchomości stanowiącej (stanowiących) Przedmiot Hipoteki (**Nieruchomość Zwalniana**) spod obciążenia Hipoteką, jeżeli w związku z takim zwolnieniem spowoduje zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej inną nieruchomością lub nieruchomościami nieobciążonymi hipoteką, które są nieruchomościami lokalowymi

(mieszkaniowymi, biurowymi lub innymi komercyjnymi) lub które zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy lub planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji mieszkaniowej, albo, o ile zgromadzenie obligatariuszy wyrazi na to zgodę, które są przeznaczone na inny cel (**Nieruchomość Alternatywna**), powodując złożenie przez odpowiednich dłużników hipotecznych oświadczenia o ustanowieniu lub zmianie treści Hipoteki w celu objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej lub złożenie nowego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Alternatywnej. Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody, na rachunek obligatariuszy, na zwolnienie wskazanej przez Emitenta Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką, jeśli przedstawiona przez Emitenta, sporządzona przez Rzeczoznawcę wycena Nieruchomości Alternatywnej (sporządzona co najwyżej dwa miesiące wcześniej przed dniem ogłoszenia, o którym mowa w par. 4.1(f) poniżej) wskazuje wartość równą lub wyższą niż wskazana w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę wartość Nieruchomości Zwalnianej, a zgromadzenie obligatariuszy podejmie uchwałę o wyrażeniu zgody na takie zwolnienie i zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną. Uchwała zgromadzenia obligatariuszy o wyrażeniu zgody może uzależnić wejście takiej zgody w życie od sporządzenia na zlecenie Emitenta wyceny Nieruchomości Zwalnianej lub Nieruchomości Alternatywnej przez jednego z co najmniej sześciu rzeczoznawców wskazanych w treści uchwały zgromadzenia obligatariuszy, spośród których Emitent może wybrać rzeczoznawcę, który sporządzi wycenę, i wykazania zgodnie z tak sporządzoną wyceną, że wartość Nieruchomości Alternatywnej jest nie niższa niż Nieruchomości Zwalnianej.

- (f) W celu dokonania zastąpienia Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną, zgodnie z par. 4.1(e) powyżej, Emitent jest zobowiązany opublikować na swojej stronie internetowej sporządzoną przez Rzeczoznawcę wycenę Nieruchomości Zwalnianej oraz Nieruchomości Alternatywnej (sporządzoną co najwyżej dwa miesiące wcześniej przed dniem ogłoszenia) a także zwołać zgromadzenie obligatariuszy. W przypadku wyrażenia przez zgromadzenie obligatariuszy zgody na zastąpienie Nieruchomości Zwalnianej Nieruchomością Alternatywną, Administrator Hipoteki zapewni, że zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką i złożenie oświadczenia o objęciu Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej nastąpią na podstawie oświadczeń zawartych w tym samym akcie notarialnym lub że zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką nastąpi po złożeniu oświadczenia dotyczącego objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej. Administrator Hipoteki nie może uzależniać wydania oświadczenia dotyczącego zwolnienia Nieruchomości Zwalnianej spod obciążenia Hipoteką od uprzedniego dokonania wpisu Hipoteki do księgi wieczystej (ksiąg) wieczystych prowadzonej (prowadzonych) dla Nieruchomości Alternatywnej, chyba że wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia bez uwzględniania Nieruchomości Zwalnianej (a przed wpisem Hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Alternatywnej) byłaby wyższa niż 1,00, w takim przypadku oświadczenie Administratora Hipoteki może zostać wydane po dniu wpisu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Alternatywnej.
- (g) Jeżeli zgromadzenie obligatariuszy nie wyrazi zgody na zmianę Przedmiotu Hipoteki w sposób wskazany w par. 4.1(e), Emitent będzie uprawniony do:
- (i) jeśli zmiana Przedmiotu Hipoteki dotyczy Kluczowych Nieruchomości, dokonania wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej obligacji w łącznej kwocie stanowiącej co najmniej 140 procent wartości danej Kluczowej Nieruchomości, która jest Nieruchomością Zwalnianą, wskazanej w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, o której mowa w par. 4.1(e) i 4.1(f); lub
 - (ii) jeśli zmiana Przedmiotu Hipoteki dotyczy nieruchomości innych niż Kluczowe Nieruchomości, dokonania wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej obligacji w łącznej kwocie stanowiącej co najmniej 80 procent wartości danej nieruchomości, która ma

zostać zwolniona spod obciążenia Hipoteką, wskazanej w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, o której mowa w par. 4.1(e) i 4.1(f).

Po dokonaniu jednej z powyższych czynności oraz pod warunkiem, że nie wystąpił i nie trwa żaden Przypadek Naruszenia, oraz w następstwie wykonania uprawnienia, o którym mowa w niniejszym par. 4.1(g) nie wystąpi Przypadek Naruszenia, o którym mowa w par. 12.2(j) lub 12.2(k)(i), Emitent będzie mógł żądać od Administratora Hipoteki wydania oświadczenia o zwolnieniu Nieruchomości Zwalnianej z obciążenia Hipoteką, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wydania takiego oświadczenia bez konieczności uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent złoży oświadczenie dotyczące braku wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia w treści żądania do Administratora Hipoteki, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

- (h) Emitent, po zmianie nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki, opublikuje, w sposób wskazany w par. 16.1 (Zawiadomienia do obligatariuszy) ujednolicony tekst Warunków Emisji zawierający informację o nowym Przedmiocie Hipoteki, w terminie siedmiu dni od dnia, w którym złożono oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości Alternatywnej.
- (i) Jeśli obligacje staną się wymagalne i Emitent nie zapłaci obligatariuszowi kwot należnych z tytułu obligacji, każdy obligatariusz będzie mógł zwrócić się do Administratora Hipoteki z żądaniem rozpoczęcia dochodzenia zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki. Zaspokojenie wierzytelności obligatariusza z Przedmiotu Hipoteki nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, które przeprowadzi komornik zgodnie z Kodeksem Postępowania Cywilnego.
- (j) Wyceny nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki wskazanych w Suplemencie Emisyjnym zostały przygotowane przez: (i) rzeczoznawcę majątkowego Alojzego Kiziniewicza (w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki o numerze 12 wskazanej w pkt. 22 Suplementu Emisyjnego oraz (ii) rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Daniela Kaflika (w odniesieniu do pozostałych nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki). Emitent powołał ww. rzeczoznawców w celu przygotowania wyceny nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki, ponieważ wykazali on Emitentowi, że posiadają bogate doświadczenie w wycenianiu nieruchomości, w tym sporządzali wyceny nieruchomości, na których ustanowiono hipoteki na zabezpieczenie Obligacji Serii C. W opinii Emitenta doświadczenie tych rzeczoznawców zapewnia, że wycena nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki będzie dla obligatariuszy wiarygodnym źródłem informacji o ich wartości.
- (k) Wycena nowego Przedmiotu Hipoteki zostanie udostępniona obligatariuszom zgodnie z par. 16.1 (Zawiadomienia do obligatariuszy).

4.2 Oświadczenia o poddaniu się egzekucji

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

się egzekucji do dnia 24 maja 2031 roku. Podstawą wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności będzie niedokonanie przez Emitenta płatności z tytułu obligacji.

5. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

5.1 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować uchwały w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

5.2 Zwołania zgromadzenia obligatariuszy może zażądać obligatariusz lub obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz obligacji umorzonych (**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna**).

5.3 Zwoływanie zgromadzenia obligatariuszy

(a) Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na pisemny lub złożony w formie elektronicznej na adres [obligacje@ronson.pl] wniosek obligatariusza lub obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% Skorygowanej Wartości Obligacji na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia obligatariuszy (**Uprawnieni Obligatariusze**). Wniosek powinien zawierać wskazanie jednego albo wielu ze zdarzeń, w związku z którymi składany jest wniosek, wraz z uzasadnieniem. Do wniosku o zwołanie zgromadzenia obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć Zaświadczenia Depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.

(b) Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 14 dni od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na stronie internetowej zawiadomienia wskazującego co najmniej datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia Zaświadczenia Depozytowego (**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**).

(c) Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi **Dzień Zwołania Zgromadzenia**.

(d) Zgromadzenie obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce zgromadzenia obligatariuszy jest zamieszczane w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.

5.4 Organizacja Zgromadzenia Obligatariuszy

(a) Prawo do uczestniczenia w zgromadzeniu obligatariuszy przysługuje obligatariuszowi, który najpóźniej na siedem 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.

(b) 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

- (c) Obligatariusz może uczestniczyć w zgromadzeniu obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem obligatariusza nie może być członek organów emitenta, pracownik emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
- (d) Zgromadzenie obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, zgromadzenie obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd.
- (e) Po otwarciu zgromadzenia obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
- (f) Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę obligatariusza oraz liczbę obligacji posiadanych przez obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę podpisuje przewodniczący zgromadzenia obligatariuszy.
- (g) Z przebiegu obrad zgromadzenia obligatariuszy sporządzany jest protokół, który powinien zawierać elementy wskazane w art. 68 Ustawy o Obligacjach.
- (h) Księga protokołów zgromadzeń obligatariuszy jest udostępniana przez Emitenta obligatariuszom pod adresem Emitenta wskazanym w par. 16.2, po przedstawieniu Emitentowi żądania na piśmie lub w formie elektronicznej na trzy Dni Robocze przed dniem, w którym obligatariusz oczekuje udostępnienia księgi protokołów.

5.5 Podejmowanie uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy

- (a) Zgromadzenie obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej obligacji. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na zgromadzeniu obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
- (b) Każda obligacja daje prawo do jednego głosu na zgromadzeniu obligatariuszy.
- (c) Uchwały zgromadzenia obligatariuszy są podejmowane pisemnie, w głosowaniu tajnym, chyba że obligatariusze większością 51 procent głosów zażądają podjęcia uchwały w głosowaniu jawnym.
- (d) Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają następującą większością głosów:
 - (i) uchwały w sprawie zmiany postanowień, które nie są postanowieniami kwalifikowanymi warunków emisji oraz uchwały w sprawach wskazanych w par. 4.1(e) wymagają większości 75 procent głosów obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu obligatariuszy;
 - (ii) uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji zapadają większością głosów określoną w Ustawie o Obligacjach; oraz

(iii) uchwały w sprawach określonych w par. 12.3 (Czynności niestanowiące Przypadku Naruszenia) oraz 12.4 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) oraz w innych sprawach określonych w Warunkach Emisji wymagają większości 50 procent plus jeden głosów obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu obligatariuszy.

(e) Uchwały zgromadzenia obligatariuszy wiążą wszystkich obligatariuszy, w tym obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w zgromadzeniu obligatariuszy, obligatariuszy, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu na zgromadzeniu obligatariuszy, obligatariuszy, którzy wstrzymali się od głosu, obligatariuszy, którzy głosowali przeciw oraz obligatariuszy, którzy nabyli obligacje po dniu podjęcia uchwały zgromadzenia obligatariuszy.

5.6 W sprawach nieuregulowanych w Warunkach Emisji do zgromadzenia obligatariuszy mają zastosowanie przepisy Ustawy o Obligacjach.

6. OPROCENTOWANIE

Sposób oprocentowania obligacji jest zawarty w Suplemencie Emisyjnym.

6.1 Zmienna stopa procentowa

(a) Naliczanie odsetek

Odsetki od każdej obligacji oprocentowanej według zmiennej stopy procentowej naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

(b) Ustalenie zmiennej stopy procentowej:

(i) Stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży.

(ii) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali WIBOR. Jeżeli WIBOR nie jest dostępny, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości wskazanej w Suplemencie Emisyjnym, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

(iii) Jeżeli WIBOR nie jest dostępny i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, Stopa Bazowa będzie równa średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.

(iv) Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w pkt. (ii) i (iii) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatni dostępny WIBOR.

(v) W przypadku gdy Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia zmiennej stopy procentowej przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

(c) Podwyższenie Marży:

(i) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,80, 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 zostało udostępnione skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, na podstawie którego

została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Marży, uprzednio zwiększonej o 1,50 punktu procentowego (w skali roku), do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostało udostępnione skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

- (ii) Jeżeli Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o wartość wskazaną w tabeli poniżej. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym została udostępniona wysokość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia na poziomie powyżej 0,80. Jeżeli następnie Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia ulegnie zmianie, nowa wysokość Marży właściwa dla nowej wysokości Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po dniu publikacji aktualnej wysokości Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia.

Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia	Wartość, o jaką jest podwyższana Marża (w punktach procentowych w skali roku)
$0,80 < x \leq 0,90$	0,50
$0,90 < x \leq 1,00$	1,00
$1,00 \leq x$	1,50

- (iii) Łączne zwiększenie Marży w następstwie jednoczesnego okoliczności wskazanych w pkt. (i) i (ii), nie przekroczy 1,50 punktu procentowego (w skali roku), a obniżenie Marży nie spowoduje jej spadku poniżej poziomu z Dnia Emisji.

- (d) Obliczenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej obligacji zostanie obliczona po ustaleniu zmiennej stopy procentowej, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej obligacji (z uwzględnieniem jej ewentualnego obniżenia w następstwie wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej obligacji zgodnie z par. 4.1(g) lub 12.2(i)) przez zmienną stopę procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

- (e) Ogłoszenie zmiennej stopy procentowej i kwoty odsetek

W odniesieniu do obligacji zarejestrowanych w Ewidencji, obligatariusz zostanie zawiadomiony o ustalonej zmiennej stopie procentowej oraz kwocie odsetek za pośrednictwem Depozytariusza. W odniesieniu do obligacji zarejestrowanych w Depozycie obligatariusz zostanie zawiadomiony o kwocie odsetek zgodnie z par. 16.1 (Zawiadomienia do obligatariuszy). Ponadto, w przypadku obligacji notowanych na ASO informacja o wysokości odsetek zostanie zamieszczona na stronie internetowej ASO.

6.2 Stała stopa procentowa

- (a) Naliczanie odsetek

Odsetki od każdej obligacji oprocentowanej według stałej stopy procentowej naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

(b) Podwyższenie stopy procentowej:

- (i) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,80, to stopa procentowa ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku). Podwyższona stopa procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostało udostępnione skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie stopy procentowej, uprzednio zwiększonej o 1,50 punktu procentowego (w skali roku), do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona stopa procentowa będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostało udostępnione skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie równym lub niższym niż 0,80.
- (ii) Jeżeli Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia będzie wyższy niż 0,80, to stopa procentowa ulegnie zwiększeniu o wartość wskazaną w tabeli poniżej. Podwyższona stopa procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym została udostępniona wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia na poziomie powyżej 0,80. Jeżeli następnie Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia ulegnie zmianie, nowa wysokość stopy procentowej właściwa dla nowej wysokości Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po dniu publikacji aktualnej wysokości Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia.

Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia	Wartość, o jaką jest podwyższana stopa procentowa (w punktach procentowych w skali roku)
$0,80 < x \leq 0,90$	0,50
$0,90 < x \leq 1,00$	1,00
$1,00 \leq x$	1,50

- (iii) Łączne zwiększenie stopy procentowej w następstwie jednoczesnego okoliczności wskazanych w pkt. (i) i (ii), nie przekroczy 1,50 punktu procentowego (w skali roku), a obniżenie stopy procentowej nie spowoduje jej spadku poniżej poziomu z Dnia Emisji.

(c) Obliczenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej obligacji zostanie obliczona poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej obligacji (z uwzględnieniem jej ewentualnego obniżenia w następstwie wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej obligacji zgodnie z par. 4.1(g) lub 12.2(i)) przez stałą stopę procentową wskazaną w Suplemencie Emisyjnym, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

(d) Ogłoszenie kwoty odsetek

W odniesieniu do obligacji zarejestrowanych w Ewidencji, obligatariusz zostanie zawiadomiony o ustalonej kwocie odsetek za pośrednictwem Depozytariusza. W odniesieniu do obligacji zarejestrowanych w Depozycie obligatariusz zostanie zawiadomiony o kwocie odsetek zgodnie z par. 16.1 (Zawiadomienia do obligatariuszy). Ponadto, w przypadku obligacji notowanych na ASO informacja o wysokości odsetek zostanie zamieszczona na stronie internetowej ASO.

7. PŁATNOŚCI

- 7.1 Do Dnia Rejestracji wszelkie płatności z tytułu obligacji będą dokonywane przez Agenta ds. Płatności na odpowiedni rachunek obligatariusza. Od Dnia Rejestracji wszelkie płatności z tytułu obligacji będą dokonywane za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze na odpowiedni rachunek obligatariusza.
- 7.2 Do Dnia Rejestracji, w razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu obligacji, Agent ds. Płatności dokona częściowej płatności. W takim przypadku należności wobec obligatariuszy zostaną pokryte z przekazanych przez Emitenta środków proporcjonalnie do liczby posiadanych przez danego obligatariusza obligacji. Płatności, o których mowa w niniejszym paragrafie, zostaną w pierwszej kolejności przeznaczone na zapłatę odsetek.
- 7.3 Wszelkie płatności świadczeń z tytułu obligacji będą dokonywane na rzecz obligatariusza posiadającego obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 7.4 Zasady dokonywania płatności:
- (a) wierzytelność z tytułu wykupu obligacji może zostać zaliczona na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji;
 - (b) jeżeli dzień płatności z tytułu obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz obligatariusza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim wypadku obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności; oraz
 - (c) z zastrzeżeniem podpunktu (a), płatności świadczeń z tytułu obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami obligatariuszy.

8. PODATKI

- 8.1 Wszelkie płatności z tytułu obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.
- 8.2 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a obligatariusz nie przekaże podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

9. WYKUP OBLIGACJI

Emitent wykupi wszystkie obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu, z zastrzeżeniem postanowień dotyczących Dnia Przyspieszonego Wykupu.

10. PRZYSPIESZONY WYKUP OBLIGACJI

- 10.1 Emitent przeznaczy środki pieniężne pozyskane z emisji obligacji w całości na wykup Obligacji Serii C.
- 10.2 Wpływy z emisji obligacji zostaną zdeponowane na rachunku zastrzeżonym o numerze 44 1140 1977 0000 3068 9600 1002 prowadzonym dla Emitenta przez mBank S.A. (**Rachunek Zastrzeżony**).
- 10.3 Do dnia 12 czerwca 2017 r. Emitent jest zobowiązany wpłacić na Rachunek Zastrzeżony środki pieniężne w wysokości niezbędnej do zapewnienia, aby łączna wartość środków na Rachunku Zastrzeżonym była wystarczająca na płatność w dniu wykupu Obligacji Serii C wszystkich świadczeń wynikających z tych obligacji.
- 10.4 Jeżeli do dnia 12 czerwca 2017 r. na Rachunku Zastrzeżonym nie będą zdeponowane środki pieniężne w wysokości wystarczającej do spełnienia w dniu wykupu Obligacji Serii C wszystkich świadczeń wynikających z tych obligacji, obligacje staną się wymagalne i płatne w dniu 13 czerwca 2017 r. (**Dzień Przyspieszonego Wykupu**). Środki pieniężne zdeponowane na Rachunku Zastrzeżonym zostaną w całości przeznaczone na spełnienie świadczeń z obligacji w Dniu Przyspieszonego Wykupu.
- 10.5 W Dniu Przyspieszonego Wykupu, Emitent zapłaci obligatariuszom kwotę równą sumie:
 - (a) wartości nominalnej obligacji; oraz
 - (b) kwoty odsetek naliczonych od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Przyspieszonego Wykupu (bez tego dnia).

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z INICJATYWY EMITENTA

- 11.1 Jeżeli w Suplemencie Emisyjnym wskazano taką możliwość lub w przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia wskazanego w par. 4.1(g) lub 12.2(i), Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu obligacji przed Dniem Wykupu. Wcześniejszy wykup obligacji w przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia wskazanego w par. 4.1(g) lub 12.2(i) będzie skutkował obniżeniem wartości nominalnej każdej obligacji w następstwie dokonania wykupu części wartości nominalnej każdej obligacji. Wcześniejszy wykup obligacji z innych przyczyn nastąpi poprzez wykup obligacji o wartości nominalnej wynoszącej co najmniej 10.000.000 PLN. Emitent zawiadomi obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu obligacji z wyprzedzeniem co najmniej 10 Dni Roboczych przed datą wcześniejszego wykupu w sposób określony w par. 16.1 (Zawiadomienia do obligatariuszy). Wcześniejszy wykup obligacji w przypadku innym niż na podstawie par. 4.1(g) lub 12.2(i) może nastąpić wyłącznie w Dniach Płatności Odsetek wskazanych w Suplemencie Emisyjnym.
- 11.2 W dniu, w którym nastąpi wykup obligacji zgodnie z par. 11.1, Emitent zapłaci obligatariuszom kwotę równą sumie:
 - (a) wartości nominalnej obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;
 - (b) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia wcześniejszego wykupu (bez tego dnia); oraz

- (c) Premii, płatnej gdy wcześniejszy wykup obligacji nastąpi z przyczyn innych niż wskazane w par. 4.1(g) lub 12.2(i).

12. WYKUP OBLIGACJI Z INICJATYWY OBLIGATARIUSZY

12.1 Uprawnienia ustawowe

- (a) Jeżeli Emitent jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji, obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji dłuższego niż trzy dni.
- (b) W dniu otwarcia likwidacji Emitenta obligacje stają się natychmiast wymagalne.
- (c) 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.
- (d) Jeżeli Hipoteka nie zostanie ustanowiona w terminie wskazanym w par. 4.1(a), obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

12.2 Przypadki Naruszenia

Niezależnie od możliwości żądania natychmiastowego wykupu obligacji w przypadkach określonych w par. 12.1 (Uprawnienia ustawowe), każdy obligatariusz może, z zastrzeżeniem par. 12.3 (Czynności niestanowiące Przypadku Naruszenia) i par. 12.4 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia), żądać wcześniejszego wykupu obligacji jeżeli wystąpi i trwa którekolwiek z poniższych zdarzeń:

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

(ii) 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.

(c) Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW:

Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na GPW, chyba że w zamian za wycofane z obrotu akcje Emitenta dotychczasowi akcjonariusze Emitenta otrzymają dopuszczone do obrotu na GPW akcje innego podmiotu, który przejął ogół praw i obowiązków Emitenta, w szczególności związanych z obligacjami, w związku z połączeniem lub przekształceniem Emitenta (w tym jego przekształceniem w spółkę europejską).

(d) Nadmierna inwestycja w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie:

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

(e) 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) zapłaty środków pieniężnych takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi w kwocie przekraczającej łącznie 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego;

(ii) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;

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

(iv) udzielenia poręczenia lub gwarancji korporacyjnych za zobowiązania takiego akcjonariusza lub podmiotu lub zaciągnięcia zobowiązań pozabilansowych dotyczących zobowiązań ww. podmiotów (gwarancje na zlecenie Emitenta zabezpieczające zobowiązania takich podmiotów), przy czym transakcje takie nie

będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie (g)(i) poniżej;

- (v) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu, lub udzielenia zabezpieczenia (w tym poprzez obciążenie majątku Emitenta) dla zobowiązań ww. Podmiotów;
- (vi) sprzedaży aktywów takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi z terminem rozliczenia ceny sprzedaży dłuższym niż 6 miesięcy od daty sprzedaży; lub
- (vii) nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu w kwocie przekraczającej łącznie 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego.

(f) Udzielenie finansowania:

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

- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- (iii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązаныmi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta pod warunkiem, że środki z pożyczki zostaną przeznaczone na projekt prowadzony wspólnie z Emitentem; oraz
- (iv) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

(g) Udzielenie poręczenia:

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

(h) 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 jakikolwiek 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 rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem

finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego lub zbycie lub rozporządzenie nastąpiło pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi.

- (i) Egzekucja z Przedmiotu Hipoteki, postępowanie restrukturyzacyjne i upadłościowe:

W odniesieniu do Przedmiotu Hipoteki nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu lub w stosunku do podmiotu będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki zaszły przesłanki uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, chyba że, nie później niż w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot Zależny, informacji o ich rozpoczęciu lub wszczęciu: (i) nieruchomość, której dotyczy egzekucja lub nieruchomości podmiotu, o którym mowa powyżej nie są niezbędne do utrzymania wymaganego poziomu Wskaźnika Zabezpieczenia, (ii) Emitent wykupił taką część wartości nominalnej obligacji, jaka była niezbędna aby wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia nie przekraczała 0,80 lub (iii) Emitent lub jego Podmiot Zależny obciążył Hipoteką dodatkową nieruchomości, o określonej przez Rzeczoznawcę wartości, która była wystarczająca, aby wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia nie przekraczała 0,80.

- (j) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto przekroczy poziom 0,80.

- (k) Naruszenie Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia:

- (i) wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia będzie wyższa niż 0,80; lub
- (ii) Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia wzrośnie powyżej 0,80, jeśli taki wzrost jest związany z procedurą zmiany Przedmiotu Hipoteki zgodnie z par. 4.1(e) i okres, w którym Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia jest wyższy niż 0,80 (ale jednocześnie nie wyższy niż 1,00) jest dłuższy niż 90 dni.

- (l) 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).

- (m) Brak notowania obligacji w ASO:

Jeśli w Suplemencie Emisyjnym wskazano, że obligacje będą przedmiotem obrotu w ASO, obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu w ASO w terminie wskazanym w Suplemencie Emisyjnym lub zostaną wycofane z obrotu na rynku ASO, na którym są notowane.

- (n) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

- (i) Emitent nie poinformuje Obligatariuszy, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie trzech Dni Roboczych, w sposób wskazany w par. 16.1 (Zawiadomienia do obligatariuszy), o tym że został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości (lub też o

tym, że zaistniały ustawowe podstawy do ogłoszenia upadłości) Podmiotu Zależnego Emitenta będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki; lub

- (ii) Emitent nie wypełnia swoich obowiązków opisanych w par. 15 (Obowiązki informacyjne).

- (o) Zaprzestanie prowadzenia działalności:

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

- (p) Niewypłacalność:

- (i) zostanie wydane prawomocne orzeczenie wiążące Emitenta stwierdzające jego niewypłacalność lub Emitent przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań; lub

- (ii) zostanie ogłoszone postępowanie naprawcze lub ogłoszona upadłość Emitenta (hol. *failliet verklaard*).

- (q) Brak uzyskania najwyższego pierwszeństwa Hipoteki:

Hipoteka do dnia 30 listopada 2017 r. nie stanie się hipoteką o najwyższym pierwszeństwie.

- (r) Niezłożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji

Podmiot będący właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki nie złoży, w terminie wskazanym w par. 4.2 (Oświadczenia o poddaniu się egzekucji), na podstawie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji do maksymalnej kwoty wynoszącej 150 procent łącznej wartości nominalnej obligacji z przysługującej mu nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki.

- (s) Niedozwolone zmiany umowy z Administratorem Hipoteki

Emitent, bez uprzedniej zgody zgromadzenia obligatariuszy, wprowadził do umowy o powołanie Administratora Hipoteki zmiany, które mogą negatywnie wpłynąć prawa i obowiązki obligatariuszy wynikające z obligacji, w tym na możliwość dochodzenia przez nich zaspokojenia z Hipoteki.

- (t) 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 swojej stronie internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.3 Czynności niestanowiące Przypadku Naruszenia

Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby Przypadek Naruszenia określony w par. 12.2(b)(ii) - 12.2(h), 12.2(k) - 12.2(r), 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 Przypadku Naruszenia.

12.4 Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

- (a) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w par. 12.2(b)(ii) - 12.2(h), 12.2(k) - 12.2(r) do żądania wcześniejszego wykupu obligacji wymagane jest podjęcie przez zgromadzenie obligatariuszy uchwały zezwalającej obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.
- (b) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w par. 12.2(a), 12.2(b)(i), 12.2(i) - 12.2(j), 12.2(t) do żądania wcześniejszego wykupu obligacji nie jest wymagane podjęcie przez zgromadzenie obligatariuszy uchwały zezwalającej obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.

12.5 Zgłoszenie żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu

- (a) Obligatariusz żądający natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu posiadanych obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wykupu obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wykupu oraz załączyć odpowiednie Zaświadczenie Depozytowe. Jeśli płatność na rzecz obligatariusza podlega podatkowi u źródła, a obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku, obligatariusz powinien załączyć do żądania wykupu obligacji certyfikat rezydencji podatkowej. Doręczenie żądania wykupu na podstawie zdarzenia wskazanego w par. 12.1 (Uprawnienia ustawowe) powoduje, że obligacje posiadane przez takiego obligatariusza stają się wymagalne w dniu doręczenia żądania, a doręczenie żądania wykupu na podstawie zdarzenia wskazanego w par. 12.2 (Przypadki Naruszenia) powoduje, że obligacje posiadane przez takiego obligatariusza stają się wymagalne po upływie trzech Dni Roboczych od dnia doręczenia żądania.
- (b) W przypadku natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu obligacji Emitent zapłaci obligatariuszowi kwotę równą sumie:
 - (i) wartości nominalnej obligacji; oraz
 - (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia wcześniejszego wykupu (bez tego dnia).
- (c) Jeżeli wystąpił Przypadek Naruszenia, o którym mowa w par. 12.2(j), uprawnienie obligatariusza do złożenia żądania wcześniejszego wykupu obligacji na podstawie takiego Przypadku Naruszenia wygasa po upływie 45 dni od dnia publikacji Poświadczenia Zgodności, w którym wskazano wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto powodującą wystąpienie Przypadku Naruszenia, o którym mowa w par. 12.2(j).
- (d) Jeżeli wystąpił Przypadek Naruszenia, o którym mowa w par. 12.2(k), uprawnienie obligatariusza do złożenia żądania zwołania zgromadzenia obligatariuszy na podstawie takiego Przypadku Naruszenia

wygasa po upływie 45 dni od dnia publikacji Poświadczenia Zgodności, w którym wskazano wartość Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia powodującą wystąpienie Przypadku Naruszenia, o którym mowa w par. 12.2(k).

13. FUNKCJE AGENTÓW

- 13.1 W sprawach związanych z obligacjami Agent Kalkulacyjny, Agent ds. Płatności oraz Depozytariusz (zwani łącznie na potrzeby tego paragrafu **Agentami**) działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do obligatariusza w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z obligacji ani wykonywania żadnych innych zobowiązań Emitenta względem obligatariusza, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń obligatariusza wobec Emitenta. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania obligatariusza wobec Emitenta.
- 13.2 Agenci nie mają obowiązku weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta lub ryzyka inwestycji w obligacje.
- 13.3 Agenci, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości spełnienia świadczeń wynikających z obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania obligatariuszowi, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane obligatariuszowi w związku z obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z obligacjami nie uniemożliwia Agentom oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

14. OBLICZANIE WSKAŹNIKA ZADŁUŻENIA NETTO

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie obliczany przez Emitenta według stanu na koniec każdego kwartału kalendarzowego, na bazie najbardziej aktualnych sprawozdań finansowych lub innych dodatkowych informacji potrzebnych do wyliczenia jego wysokości, jeżeli takie informacje nie są dostępne w oparciu o odpowiednie sprawozdanie finansowe.

15. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 15.1 Emitent udostępni obligatariuszom:
- (a) roczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z opiniami i raportami biegłego rewidenta – terminie do dnia 30 czerwca każdego roku;
 - (b) półroczne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy wraz z opiniami i raportami biegłego rewidenta – w terminie dwóch miesięcy od zakończenia danego półrocza;
 - (c) kwartalne sprawozdania finansowe Emitenta oraz Grupy – w terminie 45 dni od zakończenia danego kwartału;
 - (d) poświadczenie zgodności zawierające wyliczenie Wskaźników Finansowych przygotowane zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 (Wzór poświadczenia zgodności) – w dniu opublikowania skonsolidowanych kwartalnych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych rocznych sprawozdań finansowych Grupy, o których mowa powyżej;

- (e) kopię wyceny nieruchomości gruntowej zwalnianej spod obciążenia Hipoteką, o której mowa w par. 4.1(c)(ii) – w terminie trzech Dni Roboczych od dnia wydania przez Administratora Hipoteki zgody na zwolnienie takiej nieruchomości gruntowej spod obciążenia Hipoteką
 - (f) kopię wyceny Przedmiotu Hipoteki sporządzonej nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą publikacji przez Emitenta – w terminie pięciu Dni Roboczych od każdej rocznicy Dnia Emisji;
 - (g) kopię wyceny Nieruchomości Zwalnianej i Nieruchomości Alternatywnej sporządzonej zgodnie z par. 4.1(e), zdanie ostatnie – w terminie trzech Dni Roboczych od jej sporządzenia;
 - (h) kopię wyceny Przedmiotu Hipoteki sporządzonej zgodnie z par. 15.4 – w terminie trzech Dni Roboczych od jej sporządzenia;
 - (i) ujednolicony tekst Warunków Emisji – w terminie siedmiu dni od dnia wprowadzenia zmian do Warunków Emisji; oraz
 - (j) informację o wystąpieniu zdarzenia lub okoliczności, które stanowią Przypadek Naruszenia.
- 15.2 Dokumenty, o których mowa w par. 15.1, będą dostępne pod adresem wskazanym w par. 16.2 (Zawiadomienia do Emitenta) oraz na stronie internetowej Emitenta.
- 15.3 W okresie, w którym Emitent jest spółką publiczną, Emitent będzie udostępniał obligatariuszom dokumenty, o których mowa w par. 15.1(a) - 15.1(c) w terminach przewidzianych w przepisach dotyczących obowiązków informacyjnych spółek publicznych.
- 15.4 Obligatariusze, w drodze uchwały zgromadzenia obligatariuszy, mogą zażądać aby Emitent zlecił jednemu z rzeczoznawców wskazanych w uchwale zgromadzenia obligatariuszy, sporządzenie, na koszt Emitenta, wyceny nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki. Taka uchwała może zostać podjęta nie więcej niż jeden raz w każdym roku od Dnia Emisji i powinna wskazywać co najmniej sześciu rzeczoznawców, spośród których Emitent jest zobowiązany wybrać rzeczoznawcę, który sporządzi wycenę.

16. ZAWIADOMIENIA

16.1 Zawiadomienia do obligatariuszy

Do Dnia Rejestracji wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do obligatariuszy będą przekazywane za pośrednictwem Depozytariusza. Od Dnia Rejestracji wszelkie zawiadomienia będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta lub każdej innej, która ją zastąpi.

16.2 Zawiadomienia do Emitenta

Wszelkie zawiadomienia obligatariuszy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na poniższy adres Emitenta:

Ronson Development SE
al. Komisji Edukacji Narodowej 57
02-797 Warszawa
Do wiadomości: Zarząd Spółki,

lub na inny adres, o którym Emitent zawiadomi obligatariuszy zgodnie z par. 16.1 (Zawiadomienia do obligatariuszy).

17. AGENT DOKUMENTACYJNY

Emitent będzie przekazywał Agentowi Dokumentacyjnemu wydruki dokumentów, informacji i komunikatów opublikowanych na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

18. PRAWO WŁAŚCIWE

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- (b) W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.

ZAŁĄCZNIK 1
SUPLEMENT EMISYJNY

Postanowienia ogólne

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji: | Warszawa, 19 maja 2017 r. |
| 2. | Podstawa prawna emisji: | art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach oraz uchwała Zarządu Emitenta z dnia 18 kwietnia 2017 r. |
| 3. | Seria: | R |
| 4. | Maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia: | 50.000 |
| 5. | Wartość nominalna jednej obligacji w Dniu Emisji: | 1.000,00 PLN |
| 6. | Maksymalna łączna wartość nominalna obligacji proponowanych do nabycia: | 50.000.000,00 PLN |
| 7. | Cena emisyjna: | 1.000,00 PLN |
| 8. | Próg emisji: | Nie dotyczy |
| 9. | Dzień Emisji: | 24 maja 2017 r. |
| 10. | Dzień Wykupu: | 24 maja 2021 r. |
| 11. | Rejestracja praw z obligacji: | W Dniu Emisji obligacje zostaną zapisane w Ewidencji. Emitent może zarejestrować obligacje w depozycie po Dniu Emisji. |
| 12. | Notowanie obligacji: | Emitent może wprowadzić obligacje do obrotu na ASO po Dniu Emisji. |

Postanowienia dotyczące oprocentowania

- | | | |
|-----|--|--|
| 13. | Postanowienia dotyczące obligacji o zmiennym oprocentowaniu: | Dotyczy |
| (a) | Dzień rozpoczęcia naliczania odsetek: | Dzień Emisji |
| (b) | Dni Płatności Odsetek: | 24 listopada 2017 r. (za 1. Okres Odsetkowy);
24 maja 2018 r. (za 2. Okres Odsetkowy);
24 listopada 2018 r. (za 3. Okres Odsetkowy);
24 maja 2019 r. (za 4. Okres Odsetkowy); |

- 24 listopada 2019 r. (za 5. Okres Odsetkowy);
- 24 maja 2020 r. (za 6. Okres Odsetkowy);
- 24 listopada 2020 r. (za 7. Okres Odsetkowy);
- 24 maja 2021 r. (za 8. Okres Odsetkowy);
- (c) Długość depozytu dla ustalania Stopy Bazowej: 6 miesięcy (tj. dla WIBOR 6M)
- (d) Marża: **2,85%** (w skali roku), z zastrzeżeniem par. 6.1(c)
- (e) Banki Referencyjne: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., Bank Zachodni WBK S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A.
14. Postanowienia dotyczące obligacji o stałym oprocentowaniu: Nie dotyczy
15. Wcześniejszy wykup obligacji przez Emitenta z przyczyn innych niż wskazane w par. 4.1(g) lub 12.2(i): Dotyczy
- (a) Dni Płatności Odsetek, w których może nastąpić wcześniejszy wykup obligacji:
- 24 maj 2019 r.
- 24 listopad 2019 r.
- 24 maj 2020 r.
- 24 listopad 2020 r.
- (b) Premia:
- 1,00% procent wartości nominalnej jednej obligacji, jeśli wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi dnia 24 maja 2019 r.
- 0,80% procent wartości nominalnej jednej obligacji, jeśli wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi dnia 24 listopada 2019 r.
- 0,60% procent wartości nominalnej jednej obligacji, jeśli wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi dnia 24 maja 2020 r.
- 0,40% procent wartości nominalnej jednej obligacji, jeśli wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi dnia 24 listopada 2020 r.

Podmioty zaangażowane w emisję obligacji

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 16. | Agent ds. Płatności: | mBank SA |
| 17. | Depozytariusz: | mBank SA |
| 18. | Agent Kalkulacyjny: | mBank SA |
| 19. | Agent Dokumentacyjny: | Kancelaria Notarialna Piotr Przybysz Kamil Arasim notariusze s.c. z siedzibą w Warszawie, pl. Defilad 1 (00-901 Warszawa) |
| 20. | Administrator Hipoteki: | GWG Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z Siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 18 (00-549 Warszawa) |
| 21. | Administrator Zabezpieczeń: | GWG Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z Siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 18 (00-549 Warszawa) |

Postanowienia dotyczące Hipoteki

- | | | |
|-----|---------------------|--|
| 22. | Przedmiot Hipoteki: | (1) WA1P/00116197/0,
(2) WA1P/00051720/2,
(3) WA4M/00448534/9,
(4) WA5M/00468863/7,
(5) WA5M/00468870/9,
(6) WA5M/00468864/4,
(7) WA5M/00468865/1,
(8) WA5M/00468866/8,
(9) WA5M/00468867/5,
(10) WA5M/00468868/2,
(11) WA5M/00468869/9,
(12) WA1M/00484997/5,
(13) SZ2S/00017898/2 (działka o numerze ewidencyjnym 14/5),
(14) WA2M/00194111/8,
(15) WA2M/00194110/1,
(16) SZ2S/00028622/7 (działka o numerze ewidencyjnym 56/4),
(17) SZ2S/00004019/3 (działka o numerze ewidencyjnym 55/6). |
|-----|---------------------|--|

ZAŁĄCZNIK 2

WZÓR POŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI

[na papierze firmowym Emitenta]

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

POŚWIADCZENIE ZGODNOŚCI

Zgodnie z par. 15.1(d) warunków emisji obligacji serii R z dnia [•] maja 2017 r. (**Warunki Emisji**), Ronson Development SE (wcześniej: Ronson Europe N.V.) niniejszym przedstawia informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto ustalonego w oparciu o dane zawarte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Ronson Development SE (wcześniej: Ronson Europe N.V.) sporządzonym za okres od [DATA] do [DATA] oraz w oparciu o dodatkowe informacje, a także Wskaźnika Wartości Zabezpieczenia w oparciu o najbardziej aktualne wymagane zgodnie z Warunkami Emisji wyceny nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki.

Nazwa wskaźnika	Wzór	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia				[tak]/[nie]
Wskaźnik Zadłużenia Netto				[tak]/[nie]

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

[DO UZUPEŁNIENIA PRZEZ EMITENTA]

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

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

[PODPISY OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO REPREZENTACJI EMITENTA]

ZALĄCZNIK 3

KOPIA WYCENY PRZEDMIOTU HIPOTEKI

Podpis: [właściwy podpis na oryginale warunków emisji]